

GR.6730.46.2023

**DECYZJA 46/2023**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.03.2023 r. (data wpływu wniosku: 23.03.2023 r.) złożonego przez Spółkę „KPE FARMS Sp. z o.o.”, Kruszyńiec 27, 86-014 Sicienko

**U S T A L A M**

na rzecz Spółki „KPE FARMS Sp. z o.o.” warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW z możliwością realizacji inwestycji w etapach wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek o nr ew. 90, 91, 93, 96/1, 121 oraz 122 w obrębie Kalnik, gmina Morąg.

- 1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Elektrownie (kod PKOB: 2302).**
- 2. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW z możliwością realizacji inwestycji w etapach wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek o nr ew. 90, 91, 93, 96/1, 121 oraz 122 w obrębie Kalnik, gmina Morąg – usytuowanie projektowanej inwestycji określają załączniki nr 1-2 do niniejszej decyzji.**
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
  - 3.1. Uwarunkowania przestrzenne.**
    - a) Dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW z możliwością realizacji inwestycji w etapach (każdy o mocy do 1 MW), w tym budowę:
      - paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 000 szt.;
      - wolnostojących konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne (tzw. stołów fotowoltaicznych);
      - inwerterów (falowników) - do 100 szt.;
      - prefabrykowanych stacji transformatorowych (do 20 szt.) (parametry pojedynczej stacji transformatorowej: dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia do 5 stopni, maksymalna powierzchnia zabudowy do 49,0 m<sup>2</sup>);
      - magazynów energii - do 20 szt. (parametry pojedynczego magazynu energii: dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia do 5 stopni, maksymalna powierzchnia zabudowy do 49,0 m<sup>2</sup>);
      - linii kablowych energetyczno-światłowodowych;
      - przyłączy elektroenergetycznych;
      - instalacji monitorującej ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
      - instalacji odgromowej i zabezpieczającej, monitoringu;
      - ogrodzenia całego terenu farmy.
    - b) Maksymalna powierzchnia terenu przedmiotowej inwestycji: maks. do 20,0 ha.
    - c) Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić istniejące na jej obszarze sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z właścicielami tych sieci. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przebudować w uzgodnieniu z dysponentem sieci.
    - d) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

**3.2. Linie zabudowy.**

- a) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- b) Odległość od granicy lasu należy przyjąć zgodnie z § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- c) Odległości od cieków oraz zbiorników wodnych należy przyjąć zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2526 z późn. zm.).
- d) Odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych należy ustalić zgodnie z Polską Normą PN-E-05100-1 Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa.

### 3.3. Zagospodarowanie działki.

- a) Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń murowanych pełnych, betonowych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- b) Na częściach działek nr 90, nr 91, nr 93, nr 96/1, nr 121, nr 122 w obrębie Kalnik, gmina Morąg oznaczonych linią rozgraniczającą teren inwestycji zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów występują urządzenia melioracji wodnych tj. rowy i rurociągi drenarskie (zbieracze ze studniami), mogą również występować niezainwentaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne (rurociągi drenarskie- sączki), które w przypadku ewentualnego ich przzerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania,
- c) Na działce nr 90 w obrębie Kalnik jest zlokalizowany rów i dla potrzeb konserwacyjnych wskazane jest pozostawienie wzdłuż skarpy rowu melioracyjnego pasa bez nasadzeń i ogrodzeń o szerokości 3m.
- d) Pozostałe warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

### 4. **Warunki wynikające z przepisów szczególnych.**

- a) Odległość zabudowy od istniejących urządzeń podziemnych i naziemnych powinna być zgodna z PN-76/E-05125 elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa (zmiany biul. PKNM i J nr 1 – 2/79, poz. 2; nr 4/81, poz. 2; nr 4/81, poz. 29).
- b) Dokumentację budowlaną należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
- c) Obiekty budowlane, budowle i związane z nimi urządzenia zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- d) Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- e) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).
- f) Projekt budowlany powinien być sporządzony przez uprawnionego projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, w zakresie przewidzianym w Prawie budowlanym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

### 5. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.**

#### 5.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska.

- a) Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
- b) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GR.6220.18.2022 z dnia 09.02.2023 r., wydana przez Burmistrza Morąga).

- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

#### **5.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.**

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Morąga.

#### **6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

- 6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych projektowanej w ramach przedmiotowej inwestycji.
- 6.2. Odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu w granicach własności nieruchomości.
- 6.3. Odprowadzenie odpadów stałych na etapie budowy: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

#### **7. Warunki obsługi komunikacyjnej.**

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: z drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 49) poprzez projektowane zjazdy z drogi o nr ew. działki 98 na warunkach określonych przez zarządcę.
- 7.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.

#### **8. Ochrona gruntów rolnych.**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody odpowiedniego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ponieważ linie rozgraniczające teren inwestycji nie obejmują gruntów rolnych RIIIb oraz gruntów leśnych LsIV i LsV, a zatem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na nieleśne.

#### **9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- 9.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 9.2. Projektowana inwestycja nie powinna spowodować zacielenia pomieszczeń w budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- 9.3. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 9.4. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

#### **10. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych**

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **11. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia.**

- 11.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę - należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

11.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.).

### UZASADNIENIE

Dnia 23.03.2023 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczący budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW z możliwością realizacji inwestycji w etapach wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek o nr ew. 90, 91, 93, 96/1, 121 oraz 122 w obrębie Kalnik, gmina Morąg.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy.

Na wstępie należy przytoczyć treść uzasadnienia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2022 r. (sygn. II OSK 1276/21), zgodnie z którym „*Dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust.3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p., nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Co prawda oba wymienione przepisy są zawarte w tej samej ustawie, jednakże z uwagi na prawny charakter decyzji o warunkach zabudowy, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne byłoby uznanie ich systemowego powiązania. Studium jest bowiem aktem planowania przestrzennego, stanowiącym jedną z podstaw kształtowania lokalnego porządku planistycznego znajdującego wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., określają sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ich treść jest wypadkową ogólnego porządku planistycznego kształtowanego przez ustawy oraz inne akty normatywne o powszechnej mocy obowiązującej i w tym kontekście są postrzegane jako decyzje związane o charakterze deklaratoryjnym. Poza tym ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (określanym mianem aktu polityki planowania przestrzennego oraz aktem kierownictwa wewnętrznego i niebędącym, w myśl art. 9 ust. 5 u.p.z.p., aktem prawa miejscowego, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zob. art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), nie mogą z uwagi na ich wewnętrzny charakter wiązać organu wydającego decyzję administracyjną. Ta bowiem jest wydawana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.*”. W związku z powyższym należy uznać, iż odrębność prawnego charakteru decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyklucza uznanie systemowego powiązania tych aktów.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 49) poprzez drogę o nr ew. działki 98;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie ze Starostą Powiatu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych. Uzgodnienia dokonano w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji (Postanowienie znak: GD.ZPU.2.521.330.2023.AC z dnia 26.04.2023 r.)*

*Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów leśnych (Postanowienie ZS.224.222.2023 z dnia 28.04.2023 r.)*

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

#### **Pouczenie:**

**Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony.**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Morağa jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. 503 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

**Załączniki:**

1. Mapa w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Mapa w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 2 do decyzji.
3. Analiza urbanistyczna dla części działek 90, 91, 93, 96/1, 121 oraz 122 w obrębie Kalnik, gmina Morąg.

**Otrzymują:**

1. Strony postępowania wg rozdzielnika.
2. a/a UM w Morągu.

*Projekt decyzji sporządził:  
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski  
Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane  
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów  
Nr wpisu: G-272/2010*

**INSPEKTOR**  
*Ilona Pustola*

**Z upoważnienia Burmistrza**  
**Krzysztof Wiśniewski**  
**NACZELNIK**  
**Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,**  
**Planowania Przestrzennego,**  
**Ochrony Środowiska i Rolnictwa**

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA CZEŚCI DZIAŁEK O NR EW. 90, 91, 93,  
96/1, 121 ORAZ 122 W OBREBIE KALNIK, GMINA MORĄG**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589 z późn. zm.).

**1. LOKALIZACJA**

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obrębie geodezyjnym Kalnik pośród terenów leśnych i użytkowanych rolniczo oraz w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy zagrodowej.

**2. DOJAZD**

Wnioskowany teren posiada dostęp do drogi wojewódzkiej o nr 527 (działka o nr ew. 49) poprzez drogę o nr ew. działki 98.

**3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY**

3.1. Na podstawie analizy terenu zlokalizowano w sąsiedztwie transformator (na działce o nr ew. 81/2), na podstawie którego zgodnie z wyrokiem WSA w Poznaniu z 2016-06-15 sygn. akt. II SA/Po 176/16 można stwierdzić kontynuację funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej zabudowy o funkcji produkcyjnej.

3.2. Należy nadmienić, iż system paneli fotowoltaicznych nie stanowi budynku, zatem parametry zabudowy budynków produkcyjnych nie mają istotnego znaczenia, gdyż są one odmienne od parametrów instalacji fotowoltaicznych.

*Zgodnie z Wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 16.07.2014, sygn. akt: II SA/Gd 298/14 „Inwestycja nie polega na realizacji budynku. W istocie przepis § 3 ust. 2 rozporządzenia stanowiący, iż granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, został skonstruowany na potrzeby zabudowy budynkowej. Widok działki od frontu w takim przypadku ma istotne znaczenie dla zachowania ład przestrzennego. Brak jest natomiast podstaw do przypisania takiego znaczenia temu parametrowi w przypadku inwestycji polegającej na zainstalowaniu paneli słonecznych. Widok działki od frontu jak i z boku, nie wykazuje w takim przypadku istotnych różnic w aspekcie zachowania ład przestrzennego.”*

3.3. Gabaryty sąsiedniej zabudowy:

- ustawienie względem ulicy: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- wysokość: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- rodzaj i nachylenie dachów: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- kąt nachylenia dachu głównej połaci dachowej budynku: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- szerokość elewacji frontowej: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania.

3.4. Linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą o nr ew. działki 98: brak linii zabudowy. Nową linię zabudowy należy dostosować do obowiązujących przepisów.

**4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

## 5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

## 6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Inwestycja będzie wymagała przyłączenia do sieci energetycznej. Tereny sąsiednie są uzbrojone w sieć elektroenergetyczną.

7. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. Na terenie przedmiotowej inwestycji nie znajdują się gazociągi, rurociągi oraz sieci przesyłowe, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273).

## 8. ZAŁĄCZNIKI

Załączniki graficzne nr 1-6 do analizy urbanistycznej.

Projekt decyzji sporządził:  
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski  
Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane  
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów  
Nr wpisu: G-272/2010

**INSPEKTOR**

*Ilona Pustola*

Z upoważnienia Burmistrza:  
Krzysztof Wiśniewski

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Planowania Przestrzennego,  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa