

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku:

Pana Rafała Orzechowskiego
reprezentującego
KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko
z dnia 01-03-2024 r. /data wpływu/

ustalam warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o numerze geodezyjnym 187/20 w obrębie ewidencyjnym Guzki, gmina Biała Piska.**

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ✓ obszar objęty wnioskiem zabudowany instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tereny produkcyjne). Pozostały teren pozostawia się w dotychczasowej funkcji i użytkowaniu (teren rolny).

b) Ustalenia dotyczące:

✓ **zagospodarowania terenu:**

- montaż paneli fotowoltaicznych w ilości do 15 000 szt. o łącznej mocy do 3 MW,
- wielkość powierzchni zabudowy: do 31 561m²,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: minimum 80% (wliczając teren biologicznie czynny pod panelami),
- infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia - na potrzeby dostarczenia energii do stacji transformatorowych,
- stacje transformatorowe w ilości do 3 szt., wielkość powierzchni zabudowy: do 49 m² (każda),
- magazyny energii w ilości do 3 szt., wielkość powierzchni zabudowy: do 49 m² (każdy),
- stacje z rozdzielnicami SN,
- przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia - przyłączenie farmy fotowoltaicznej do sieci,
- inwertery /falowniki/,

- instalacja odgromowa,
 - drogi wewnętrzne,
 - miejsca postojowe,
 - dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. montaż przetwornic, transformatorów, kontenerowe stacje abonenckie, itp.,
 - teren inwestycji należy ogrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych;
- ✓ **wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem** - zgodnie z §5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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), dla terenu objętego wnioskiem, ze względu na zakres projektowanej inwestycji, odstępuje się od ustalenia wskaźnika;
- ✓ **linii zabudowy:**
- obowiązująca linia zabudowy: **nie ustala się,**
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: **ustala się nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr 11/14 obręb Liski, gmina Pisz. Linię zabudowy zobrazowano na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.**

2) pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436) i przepisy 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),
- b) projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych,

3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54),
- b) stosownie do art. 113 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska i na podstawie 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) oraz na podstawie zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, określa się dopuszczalny poziom hałasu pod zabudowę zagrodową,
- c) teren 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 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- d) do realizacji przedsięwzięcie zgodnie z § 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), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Na powyższe zamierzenie inwestycyjne została wydana decyzja znak PBI.6220.10.2023.5 z dnia 04-12-2023 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla

przedsięwzięcia bez potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „**budowie farmy fotowoltaicznej o mocy 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o numerze geodezyjnym 187/20, w obrębie ewidencyjnym Guzki, gmina Biała Piska**”. Zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 w/w ustawy,

e) w rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.). Zgodnie z art. 32 w/w ustawy, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty i powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Białej Piskiej.

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

a) zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy**,

b) zaopatrzenie w energię ciepłą – **nie dotyczy**,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną – **planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach Zarządcy sieci**,

d) odprowadzenie ścieków bytowych – **nie dotyczy**,

e) wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – **zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587)**,

f) dostęp do drogi publicznej – **przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii**,

5) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich: zachować wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725), poprzez:

a) ograniczenie oddziaływania uciążliwości powodowanej działalnością do granic własności.

b) ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,

- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

d) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

e) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1: 1000 określono liniami koloru niebieskiego oraz liczbami od 1 do 4 – załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

3. Analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy opisano w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

4. Inne warunki i zalecenia wynikające z prawa materialnego mające wpływ na rozwiązania projektowe inwestycji i realizację inwestycji towarzyszących i wspólnych:

Realizacja inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a szczególności zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725),
- 3) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436),
- 4) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645),
- 5) 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).

5. Pozostałe warunki:

- 1) opracowanie projektu zlecić osobie uprawnionej,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) kolektory należy ustawić w taki sposób, żeby odbicie promieni słonecznych nie powodowało oślnienia skierowanego na drogi oraz na budynki mieszkalne,
- 4) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z Zarządcami tych sieci,
- 5) przy lokalizowaniu farmy należy uwzględnić warunki fizjograficzne, wynikające z istniejącego rowu melioracyjnego oraz sieci drenarskiej, poprzez zachowanie bezpiecznej odległości od górnej skarpy rowu. W przypadku konieczności przebudowy urządzeń wodnych będą mieć zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.),
- 6) Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w postanowieniu znak BG.ZPU.521.1256.2024.KP z dnia 24.05.2024 r. poinformował, iż w obrębie projektowanej inwestycji (na działce o nr geod. 187/20, obręb Guzki, gmina Biała Piska) występuje urządzenie melioracji wodnych - zbieracz drenarski, będący na ewidencji PGW Wody Polskie.

W związku z powyższym zobowiązał Inwestora:

1. *„... do uzgodnienia projektu na budowę/przebudowę/likwidację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych z właścicielami tych urządzeń.”*
 2. *„... w przypadku, gdy zajdzie konieczność budowy/przebudowy/likwidacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, do uzyskania stosownej zgody wodnoprawnej”.*
 3. *„... do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.”*
- 7) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Pisz, załączając stosowną ilość egz. projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

6. Okres ważności decyzji:

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek Pana Rafała Orzechowskiego reprezentującego KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW z możliwością realizacji w etapach – każdy o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o numerze geodezyjnym 187/20 w obrębie ewidencyjnym Guzki, gmina Biała Piska.

Teren objęty wnioskiem nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61, ust. 1, pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, dlatego nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

W związku z powyższym nie została przeprowadzona analiza urbanistyczna w zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w rozporządzeniu 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).

Działki nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż występujące w nich grunty, nie są wymienione w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), jako grunty wymagające zgody przy zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar na którym planuje się przedmiotową inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne (*pastwiska trwałe – PsV, PsVI, grunty pod rowami – W-PsIV*) w rozumieniu art. 92, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

W związku z powyższym zgodnie z art. 60, ust. 1 w związku z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- 1) Starostą Piskim postanowieniem znak GN.6123.238.2024 z dnia 22.05.2024 r. - w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych,
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem znak BG.ZPU.521.1256.2024.KP z dnia 22.05.2024 r. - w zakresie melioracji wodnych.

Po dopełnieniu przewidzianych prawem procedur i przeanalizowaniu wszystkich zgromadzonych podczas postępowania dokumentów, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę - art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. 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 - art. 63 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy - art. 63 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Przepisu pkt 2) nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę - art. 65 ust. 1 i ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Od decyzji niniejszej stronom przysługuje prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Burmistrza Białej Piskiej, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.
7. Przed upływem 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.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Pozostałe strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. a/a.

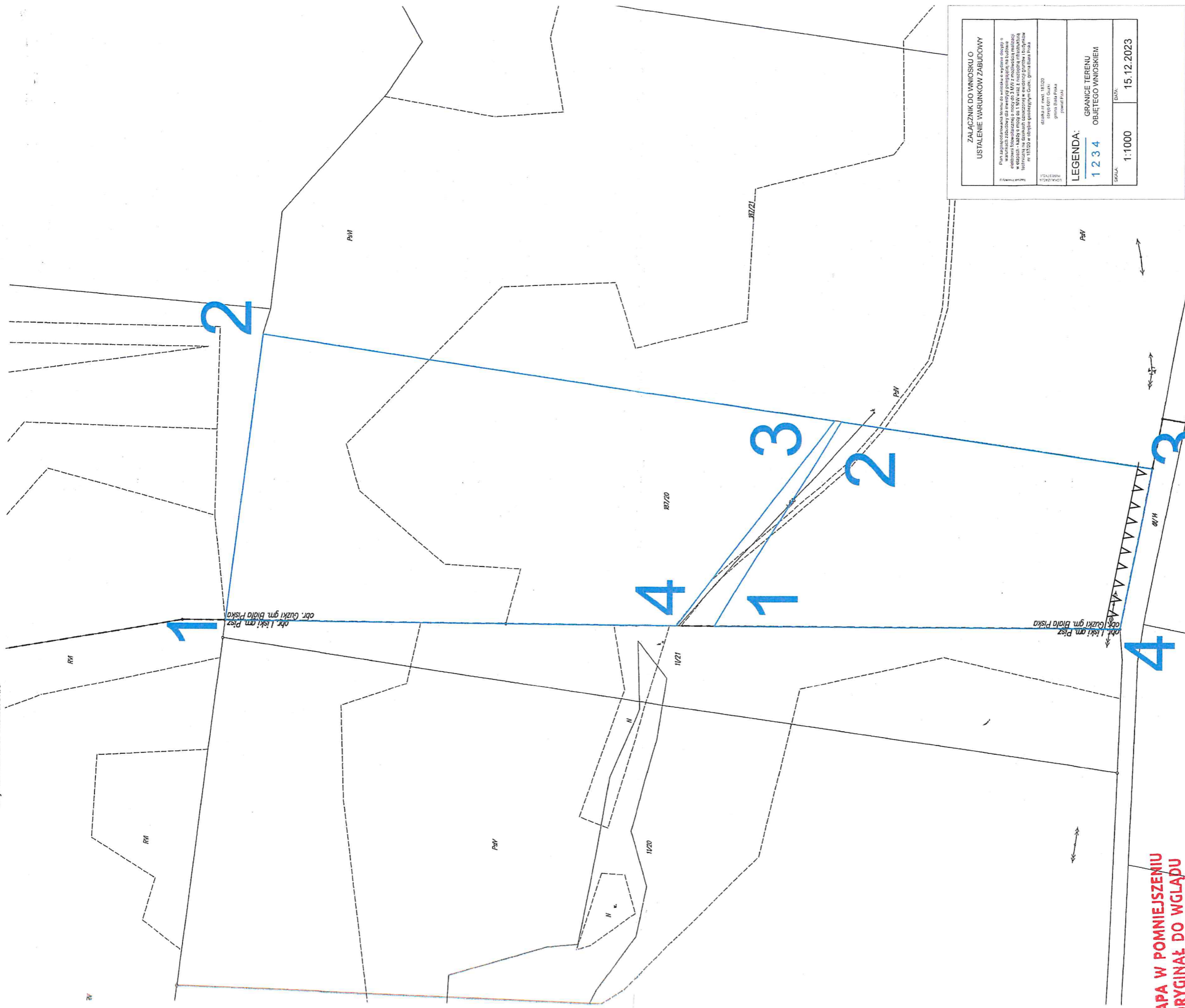
Z up. BURMISTRZA
Arkadiusz Zyskowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Sporządziła: Dorota Szymanowska
tel. +48 87 424 13 67
04.06.2024 r.
d.szymanowska@bialapiska.pl

Sprawdził: Wojciech Sakowski
tel. +48 87 424 13 63
04.06.2024 r.
wsakowski@bialapiska.pl

Obręb Guzki
Gmina Biała Piska
Powiat Piski
woj. warmińsko-mazurskie

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Skala 1:1000



**MAPA W POMNIEJSZEMU
ORYGINAŁ DO WGLADU
W AKTACH SPRAWY**

ZALĄCZNIK nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy nr **PBi.6730.21.2024** z dnia**11.12.2024**..:06-0-4

LEGENDA:
1...4 - linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - - - nieprzekraczalna linia zabudowy

SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK DO WNOSKU O
USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY

Plan wyznaczony w celu ustalenia warunków zabudowy w warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 3 MW z możliwością realizacji w trybie inwestycji indywidualnej, w granicach terenów przeznaczonych na cele gospodarki w zakresie sportów, rekreacji, turystyki w obrębie gminy Guzki, gmina Biała Piska

GMINA PIŁA, 10-200
ul. Piłsudskiego 1
10-200 Pisz
powiat Piski

LEGENDA:
1 2 3 4
GRANICE TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM

SKALA: 1:1000
DATA: 15.12.2023

Nazwa organu prowadzącego podstawowy zespół projektowy i kosztorys
STAROSTA PISKI

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
PL.PZGIK.7717

Nazwa materiału zasobu
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Data wykonania kopii materiału zasobu
2023 -09-

imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Z. up. BURMISTRZA

Z up. BURMISTRZA
Arkadiusz Zyskowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

ANALIZA

URBANISTYCZNA WYKONANA W ZAKRESIE ART. 61 UST. 1 PKT 3 - 5 DLA DZIAŁKI 187/20 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM GUZKI, GMINA BIAŁA PISKA.

Podstawa opracowania:

- art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 61 ust.1, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977),
- rozporządzenie 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),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399),
- wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez Inwestora.

LOKALIZACJA	Działka nr geod. 187/20 obręb Guzki, gmina Biała Piska.
WŁAŚCICIEL WNIOSKOWANEJ(YCH) DZIAŁKI(EK)	Osoba fizyczna wg wypisu z rejestru gruntów.
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK(KI)	Tereny wchodzące w skład nieruchomości to tereny rolne niezabudowane. Teren rolniczy, wg ewidencji gruntów: pastwiska trwałe – PsV, PsVI, grunty pod rowami – W-PsIV.
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA NA DZIAŁKACH SĄSIEDNICH	Z uwagi na to, iż inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.
WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY W ZAKRESIE KONTYNUACJI FUNKCJI, PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym zastosowanie ma art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 w/w ustawy.
CZY NA WNIOSKOWANM TERENIE USTALONO INNE WARUNKI ZABUDOWY	Nie ustalono.
DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	Przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU	
<input type="checkbox"/> Instalacja wodna	Nie dotyczy.
<input type="checkbox"/> Instalacja sanitarna	Nie dotyczy.
<input type="checkbox"/> Instalacja elektryczna	Planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci.
<input type="checkbox"/> Energia cieplna	Nie dotyczy.
CZY WYMAGANA JEST ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTU	Nie wymaga zgody.
OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ	Nie występują.
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRZYRODY	Nie występują.
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ „NATURA 2000”	Nie występują.
OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	Nie występują.
WYSTĘPOWANIE PRZESŁANEK, O KTÓRYCH MOWA W ART. 62 USTAWY	Nie występują.
WYSTĘPOWANIE PRZESŁANEK, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT1	Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: a) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z up. BURMISTRZA

Arkadiusz Zyskowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA