

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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Pana Przemysława Kowalskiego
działającego w imieniu i na rzecz
PWB Sp. z o. o. sp. j.
ul. Libelta 29/2
61-707 Poznań

z dnia 18-06-2021 r. /data wpływu/ i jego uzupełnieniu z dnia 30-07-2021 r. /data wpływu/

ustalam warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW na działce o numerze geodezyjnym 3/18 w obrębie ewidencyjnym Kaliszki, gmina Biała Piska**”.

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

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

• Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ✓ obszar objęty wnioskiem zabudowany urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do produkcji energii elektrycznej (tereny produkcyjne). Pozostały teren pozostawia się w dotychczasowej funkcji i użytkowaniu (teren rolny).

• Ustalenia dotyczące:

✓ zagospodarowania terenu:

- Powierzchnia zabudowy do 4298 m²;
- Stoły montażowe (konstrukcja nośna wbijana w grunt) z panelami fotowoltaicznymi;
- Abonencka stacja transformatorowa SN/nN wraz z rozdzielnicą SN i nN (prefabrykowany kontener betonowy);
- ogrodzenie z bramę wjazdową i dojazdem w obrębie działki wyprowadzonym z drogi publicznej.
- Przyłącze do sieci SN-15kV - linia kablowa łącząca stację transformatorową z punktem wyprowadzenia mocy zlokalizowanym na słupie SN zgodnie z wydanymi na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, warunkami technicznymi przyłączenia - wg oddzielnego opracowania projektowego.
- Planowana zabudowa stołów montażowych, nachylonych pod kątem 15-20°, wykonanych z profili z blachy stalowej. Elementy montażowe stołów dla paneli (krokwie i płatwie), do których będą montowane panele, zostaną zamontowane do elementów nośnych (nóg) wbijanych w grunt za pomocą palownicy. Wysokość stołów nie przekroczy 3m w najwyższym punkcie nachylonej płaszczyzny stołów. W obrysie stołu (pod powierzchnią zamontowanych paneli) pozostanie powierzchnia biologicznie czynna. Pomiędzy rzędami

- zaplanowano przestrzeń dla zachowania warunków do jak najdłuższej ekspozycji bez zacinienia.
- Panele fotowoltaiczne (do 3.333 szt. w wykonaniu 60 cells) czyli urządzenia umożliwiające przekształcenie energii słonecznej w energię elektryczną, które stanowią podstawowy komponent instalacji wytwórczej. Panele umieszczone zostaną na konstrukcji wsporczej (stołach fotowoltaicznych) w rzędach, między którymi pozostawiony zostanie odpowiedni odstęp zapewniający optymalne warunki ekspozycji na promieniowanie słoneczne (od 2 do 8,5 m w zależności od nachylenia stołów i terenu). Powierzchnia terenu pomiędzy rzędami paneli nie będzie przekształcana i pozostanie biologicznie czynna. Powierzchnia pod rzędami paneli również pozostaje biologicznie czynna. Panele będą skierowane w stronę południową i nachylone do pod kątem od 15 do 35 stopni do poziomu. Łączna powierzchnia stołów fotowoltaicznych z panelami w rzucie na powierzchnię wyniesie do 5.500 m².
 - Konstrukcja wsporcza (stołów fotowoltaicznych) składająca się z pionowych profili nośnych (kotwionych/palowanych w gruncie) do których będą mocowane krokwie i płatwie stanowiące ramę nośną do mocowania paneli z wykorzystaniem klem aluminiowych.
 - Inwertery fotowoltaiczne (do 20 szt.), których zadaniem jest przekształcanie prądu stałego na trójfazowy prąd przemienny 50 Hz tj. zgodny ze standardem publicznej sieci elektroenergetycznej.
 - Stacja transformatorowa (do 2 szt.) umieszczona w kontenerze prefabrykowanym, wyposażona w niezbędne układy pomiarowo - rozliczeniowe, automatykę zabezpieczeniową i zabezpieczenia podstawowe oraz urządzenia pomiarowe, sterowania/telemechaniki oraz monitoringu. Kontener prefabrykowany stanowią najczęściej trzy główne elementy: fundament; komorę transformatora oraz komorę/pomieszczenie na rozdzielnię SN (średniego napięcia) i nn (niskiego napięcia) wraz z wewnętrznym korytarzem obsługi oraz dach.
 - Instalacja elektroenergetyczna stanowiąca połączenia kablowe między panelami a inwerterami, inwerterami a stacją trafo oraz stacją trafo a linią energetyczną. Połączenie poszczególnych paneli w rzędach będzie prowadzone na konstrukcji wsporczej pod panelami. Połączenie poszczególnych rzędów paneli zostanie przeprowadzone w rurze osłonowej w gruncie. Linie kablowe nn 50 Hz z inwerterów wraz z okablowaniem komunikacji inwerterów w kierunku stacji transformatorowej zostaną ułożone w gruncie na głębokości określonej w normie dla układania kabli i linii telekomunikacyjnych. Stacja transformatorowa zostanie podłączona do punktu wyprowadzenia mocy (najczęściej w linii napowietrznej SN lub do złącza kablowego SN) określonego w warunkach technicznych operatora sieci dystrybucyjnej linią kablową lub kablowo/napowietrzną w zależności od szczegółowych rozwiązań projektowych.
 - Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. montaż przetwornic, transformatorów, kontenerowe stacje abonenckie, rozdzielnie, itp.;
- ✓ **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 linię zabudowy w odległości min.:**
 - ✓ **6,0 m od linii rozgraniczających drogi gminną wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr geod. 483,**
 - ✓ **10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m** – zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1043)

Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) 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 2021 r., poz. 610) i 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 2019 r., poz. 1065),
- 2) projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych,

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

- 1) planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.),
- 2) 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,
- 3) 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 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- 4) planowane 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.6220.16.2020.8 z dnia 03.02.2021 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla niniejszego przedsięwzięcia bez konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie ***budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW na działce o numerze geodezyjnym 3/18, w obrębie ewidencyjnym Kaliszki, 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 2021 r., poz. 247), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 w/w ustawy,
- 5) 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 2021 r., poz. 710). 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.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy,**
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą – **nie dotyczy,**

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – **planowana inwestycja wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej na warunkach Zarządcy sieci,**
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych – **nie dotyczy,**
- 5) 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 2021 r., poz. 888) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779),**
- 6) dostęp do drogi publicznej – **przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej,**

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) realizacja inwestycji musi uwzględniać wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, nie może stać w sprzeczności z prawidłowym funkcjonowaniem położonych w sąsiedztwie terenów i obiektów, w szczególności zakazuje się pozbawiania sąsiadów:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) zabrania się powodowania uciążliwości, w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- 3) zabrania się powodowania zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby w ilości przekraczającej obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- 4) wszystkie elementy wchodzące w skład inwestycji należy bezwzględnie zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane,

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

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1: 2000 określono linią koloru czerwonego oraz literami A - H – 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 2021 r., poz. 741),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.),
- 3) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 610),
- 4) 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 2019 r., poz. 1065).

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 oślepienia skierowanego na drogi oraz na budynki mieszkalne,
- 4) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z Zarządcami infrastruktury,
- 5) PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku pismem znak KNGd1.653.303.2021.MC/2, UNP:2021-0372882 z dnia 13.08.2021 r. poinformował, iż: *„... teren na którym planuje się inwestycję, sąsiaduje z działką nr 4/2, obręb Kaliszki, gmina Biała Piska, która stanowi obszar kolejowy, związany z linią kolejową nr 219 Olsztyn Główny - Ełk oraz teren*

zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ml. 2020 poz. 38). W związku z powyższym stanem faktycznym występują ograniczenia w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z poniższych zapisów:

1. Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 400), art. 53 ust. 2 wskazuje, iż: „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”.

2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2019r. poz.2061) § 1 wskazuje, iż:

„§ 1. W lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 i 2161 oraz z 2019 r. poz. 83, 125, 1815 i 2020), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9.;

§ 1a. 1. Poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych.

2. W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.

§ 1b. Na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznice kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i § 1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej.”.

natomiast § 4 ust. 1 stanowi, iż:

„roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym, zgodnie z ust. 3 - „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej”.

Zarządcą infrastruktury kolejowej są PKP Polskie Linie Kolejowe SA, Zakład Linii Kolejowych w Olsztynie, ul. Lubelska 5, 10-404 Olsztyn. ...”

- 6) uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Pisz, załączając odpowiednią ilość 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 2021 r. poz. 741)

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja zostaje wydana na wniosek Pana Przemysława Kowalskiego działającego w imieniu i na rzecz PWB Sp. z o. o. sp. j., ul. Libelta 29/2, 61-707 Poznań, w sprawie „Budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW na działce o numerze geodezyjnym 3/18 w obrębie ewidencyjnym Kaliszki, 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 2021 r., poz. 741), 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.

Ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy budowy infrastruktury technicznej, art. 61 ust. 1 pkt.1 i 2 nie stosuje się. 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).

Działka nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż występujące w niej 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 2021 r., poz. 1326), jako grunty wymagające zgody przy zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar na którym planuje się przedmiotową inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne (grunty rolne sklasyfikowane jako: *grunty orne – RV, RVI*) w rozumieniu art. 92, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899)

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 2021 r., poz. 741), projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnień z:

- 1/ Starostą Piskim - w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych,
- 2/ Dyrektorem Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych.

Starosta Piski postanowieniem znak GN.6123.467.2021 z dnia 28.10.2021 r. uzgodnił projekt decyzji w zakresie spraw ochrony gruntów rolnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy - uzgodnienie uważa się za dokonane.

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. 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.

Otrzymują:

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

ANALIZA

URBANISTYCZNA WYKONANA W ZAKRESIE ART. 61 UST. 1 PKT 3 - 5 DLA DZIAŁEK O NR 3/18, W OBRĘBIE GEOD. KALISZKI, GMINA BIAŁA PISKA.

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) 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).

LOKALIZACJA	Działka nr geod. 3/18 w obrębie ewid. Kaliszki, gmina Biała Piska.
WŁAŚCICIEL WNIOSKOWANEJ(YCH) DZIAŁKI(EK)	Osoby prywatne wg wypisu z rejestru gruntów.
ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK(KI)	Tereny wchodzące w skład nieruchomości w zakresie objętym wnioskiem to: <i>grunty orne – RV, RVI.</i>
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA NA DZIAŁKACH SĄSIEDNICH	Z uwagi na to, iż inwestycja dotyczy budowy infrastruktury technicznej, 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 urządzeń infrastruktury technicznej służących do produkcji energii elektrycznej, 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 do urządzeń infrastruktury technicznej.
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.