

NR PBR.6730.81.2023

DECYZJA Nr 6 /2024

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

Szromek Sp. z o. o.
ul. Majakowskiego 55
43-180 Orzesze

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 113/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Jaryszewo, gmina Obrzycko.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ład przestrzennego:

- 1.1 Ustalona funkcja działki: urządzenia infrastruktury technicznej,
- 1.2 Ustalony zakres inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 1.3 Linia zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od odcinków EF oraz IJ linii rozgraniczającej teren inwestycji określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - przebieg linii w sposób określony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- 1.4 Powierzchnia zabudowy: od 14,0 do 30,0 m²,
- 1.5 Powierzchnia podlegająca przekształceniu: od 39 000,0 do 39 999,0 m²,
- 1.6 Transformator olejowy hermetyczny:
 - powierzchnia: od 12,0 do 14,0 m²,
 - długość: 4,0 – 5,0 m,
 - szerokość: 2,50 – 3,0 m,
 - wysokość: 2,0 – 3,0 m,
 - liczba: do 2 szt.,
- 1.7 Moc jednostkowa panelu: 300 – 1 500 Wp,
- 1.8 Liczba inwerterów: do 8 szt.,
- 1.9 Powierzchnia biologicznie czynna: od 39 000,0 do 39 999,0 m².

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 2.1 Planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- 2.2 Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.),

- 2.3 Ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchniową formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
- 2.4 Wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr SSO.6220.18.2023 z dnia 07.09.2023 r. Wójt Gminy Obrzycko stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność uwzględnienia warunków zawartych w ww. decyzji.
- 3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 3.1 Nie ustala się na terenie objętym wnioskiem szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze objętym decyzją takie nie występują,
- 3.2 Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Obrzycko.
- 4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 4.1 Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- 4.2 Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4.3 W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – nie dotyczy,
- 4.4 W zakresie odprowadzenia wód opadowych – na własny teren nieutwardzony,
- 4.5 W zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Obrzycko,
- 4.6 W zakresie zapotrzebowania w ciepło – nie dotyczy,
- 4.7 Dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy;
- 4.8 Minimalna liczba miejsc postojowych – nie dotyczy.
- 5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:**
- 5.1 Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej,
- 5.2 Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych,
- 5.3 Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem,
- 5.4 Inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 5.5 Inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby;

5.6 Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się,

7. Inne warunki:

7.1 Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych Inwestor zobowiązany jest wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń a w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód;

7.2 Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz 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),

7.3 Należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHIJKLM.

UZASADNIENIE

W dniu 25.10.2023 r., Szromek Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 113/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Jaryszewo, gmina Obrzycko.

Pismem z dnia 03.11.2023 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o opłatę skarbową. Wnioskodawca uzupełnił wniosek zgodnie z wezwaniem w dniu 09.11.2023 r. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 13.11.2023 r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji oraz z art. 10 § 1 Kpa, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

Inwestycję w postaci farmy fotowoltaicznej kwalifikuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa. W związku z powyższym zastosowanie mają przepisy art. 61 ust. 3 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, według których w przedmiotowej sprawie przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wykazano, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Na działce jest możliwość wykonania przyłącza sieci elektroenergetycznej.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wykazano, że zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustalono, że teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. 5 poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu o którym mowa w art. 53 ust.5e pkt.2 ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji został uzgodniony z.

- **Wójtem Gminy Obrzycko** (art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – w związku z tym, że organem wydającym niniejszą decyzję jest Wójt Gminy Obrzycko a jednocześnie zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) jest zarządcą dróg gminnych to, zgodnie z orzecznictwem NSA, bezprzedmiotowym było wydanie postanowienia o uzgodnieniu projektu decyzji w zakresie warunków dostępności działki do drogi.
- **Państwowym Inspektorem Sanitarnym** (art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy j/w) – organ w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie nie wyraził stanowiska, w związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.

- **Starostą Powiatu Szamotulskiego** (art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy j/w) – organ w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie nie wyraził stanowiska, w związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
- **Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego** (art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy j/w) – organ w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie nie wyraził stanowiska, w związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
- **Ministrem Klimatu i Środowiska** (art. 53 ust. 4 pkt 4a ustawy j/w) – organ w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie nie wyraził stanowiska, w związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
- **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu** (art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy j/w) – postanowienie znak PO.ZPU.4.521.4070.2023.JS z dnia 5 stycznia 2024 r. Zgodnie z w/w postanowieniem „obszar planowanej inwestycji tj. działka o nr ewid. 113/8 obręb Jaryszewo, gmina Obrzycko jest częściowo zdrenowany. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskiej) – a w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód”.
- **Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu** (art. 53 ust. 4 pkt. 2 ustawy j/w) – organ w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie nie wyraził stanowiska, w związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.

Projekt decyzji został sporządzony przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383.

Zgodnie z art. 10 § 1 kpa w dniu 16.01.2024 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. We wskazanym terminie, żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do przedmiotowej sprawy.

Wobec powyższego uwzględniając stan faktyczny i prawny należało orzec jak w sentencji decyzji.

INFORMACJE

1. Opieczętowne załączniki stanowią integralną część decyzji,
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
3. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
4. Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio,
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
6. Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Szamotulach.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji przysługuje stronie postępowania odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Wójta Gminy Obrzycko w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

3. 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.
4. W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Obrzycko decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, organ wyższego stopnia - wojewoda wielkopolski wymierza organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie w terminie 14 dni od dnia doręczania decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.
5. Prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej ma podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wymierzenia kary, wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Obrzycko.
6. Do w/w terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Załączniki:

1. Mapa z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,
3. Załącznik graficzny do wyników analizy.

Otrzymują strony postępowania:

1. **Szromek Sp. z o. o.**
ul. Majakowskiego 55, 43-180 Orzesze
- 2.
3. **Gmina Obrzycko**
Aleja Jana Pawła II 1, 64-520 Obrzycko
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. a/a

Niniejszy projekt decyzji przygotowała:
mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOJU nr 2-383

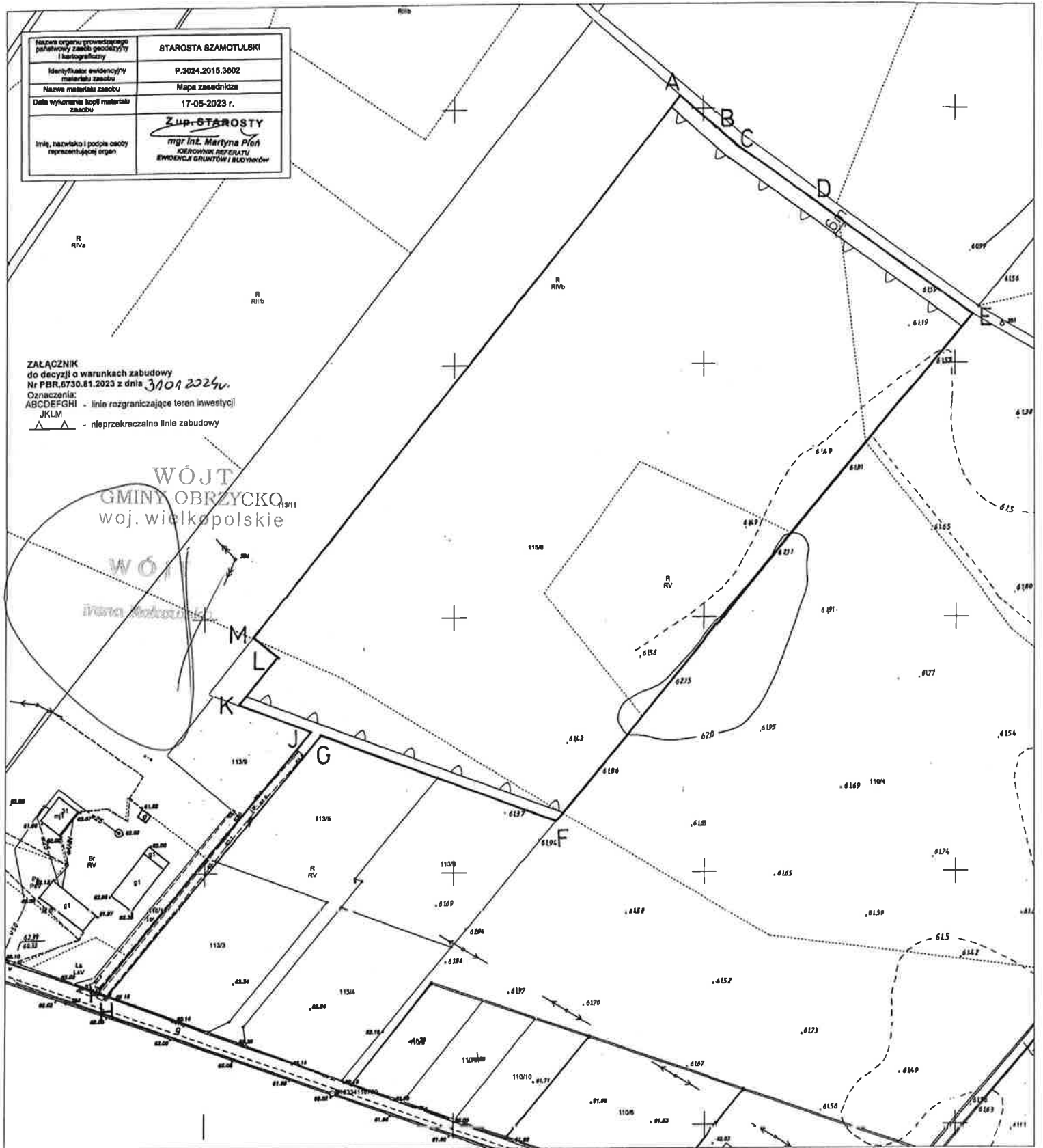
Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności urzędowej w wysokości 598,00 zł na podstawie części I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.)

WÓJT
Iwona Kalinowska

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZAMOTULSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3024.2016.3802
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	17-05-2023 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zup-STAROSTY mgr inż. Martyna Pióń KIEROWNIK REPERATU EVIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

ZALĄCZNIK
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr PBR.6730.81.2023 z dnia 31.01.2024r.
Oznaczenia:
ABCDEFGHIJ - linie rozgraniczające teren inwestycji
JKLM - linie zabudowy
△△ - nieprzekraczalna linie zabudowy

WÓJT
GMINY OBRZYCKO
woj. wielkopolskie



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR PBR.6730.81.2023 z dnia 31.01.2024r.

CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

na podstawie § 9 ust. 2, 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 ze zm.), sporządzona zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) oraz Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.)

Dotyczy wniosku Szromek Sp. z o. o., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie części działki o nr ewid. 113/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Jaryszewo, gmina Obrzycko.

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.):

Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio do drogi gminnej o nr ewid. dz. 9,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RV, RIVa, RIVb,
- f) własność: prywatna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć elektroenergetyczna.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) wraz z przepisami techniczno – budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio do drogi gminnej o nr ewid. dz. 9,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:

nie dotyczy (art.61 ust. 3);

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Terren objęty wnioskiem

Terren objęty wnioskiem jest niezabudowany.

MAGDALENA KALINOWSKA
Zachodnia Okręgowa
Izba Urbanistów Z. 383

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano kolejno, co następuje:
nie dotyczy,

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 wykazano kolejno, co następuje:

art. 61 ust. 1 pkt 2
nie dotyczy,

art. 61 ust. 1 pkt 3
istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -
- sieć energetyczna – z projektowanego przyłącza,

art. 61 ust. 1 pkt 4
teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

art. 61 ust. 1 pkt 5
w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.

art. 61 ust. 1 pkt 6
teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 (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, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu o którym mowa w art. 53 ust.5e pkt.2 ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie zastosowanie mają przepisy art. 61 ust. 3 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej wykazano możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

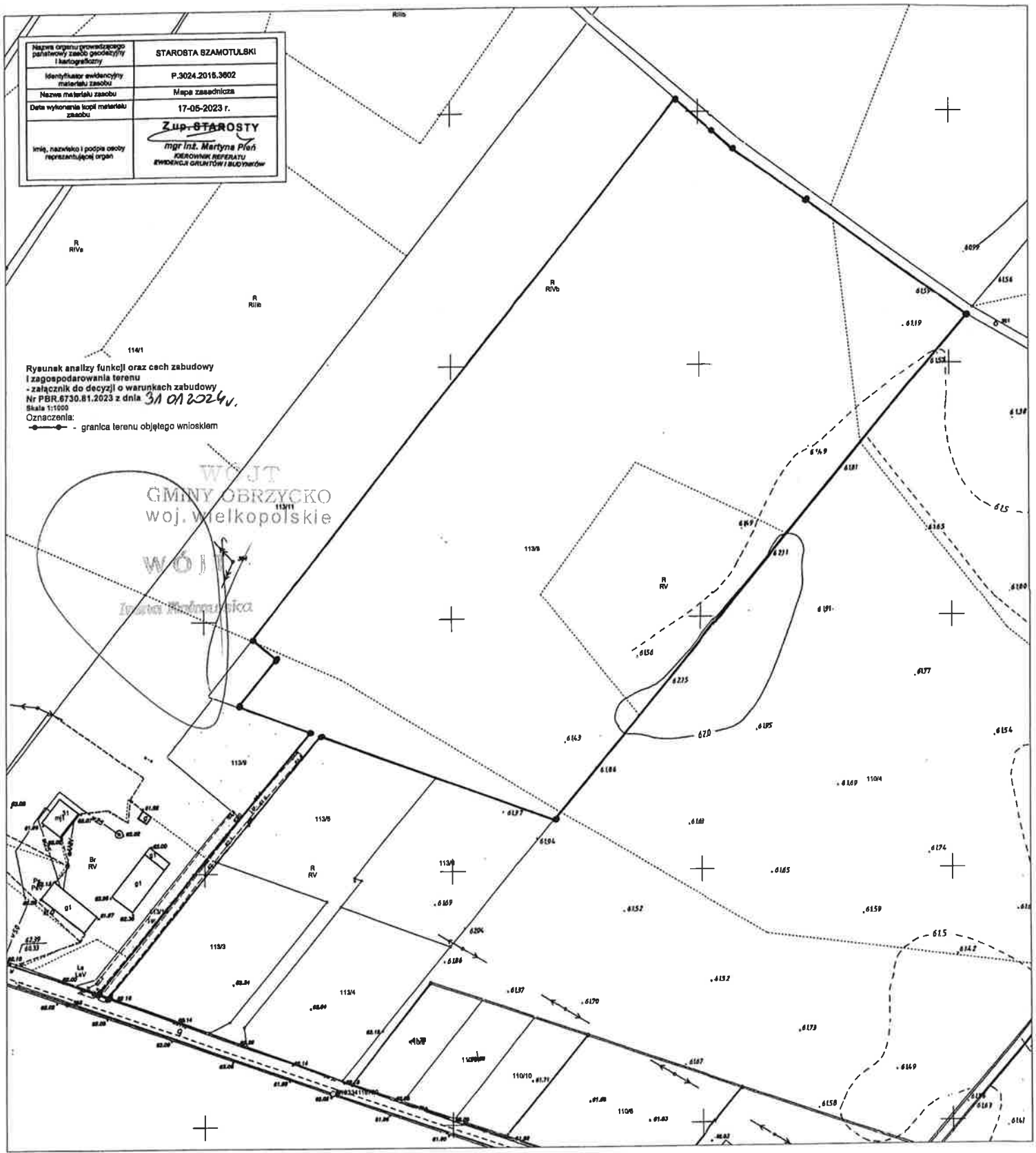
Analizę sporządziła:
mgr Magdalena Kalinowska
wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

MAGDALENA KALINOWSKA
Zachodnia Okręgowa
Izba Urbanistów Z-383

WÓJT
Magdalena Kalinowska

Nazwa organu prowadzącego planimetryczny zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZAMOTULSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3024.2015.3002
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	17-05-2023 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zup. STAROSTY <i>mgr inż. Martyna Pfeń</i> KADROWANIE KADRY EVIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Rysunek analizy funkcji oraz cech zabudowy
i zagospodarowania terenu
- załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Nr PBR.6730.81.2023 z dnia 31 01 2024.
Skala 1:1000
Oznaczenia:
●—● - granica terenu objętego wnioskiem



WOJEWÓDZTWO
GMINY OBRZYCKO
woj. wielkopolskie
WOJEWÓDZTWO
Instytut Geodezyjny