

NR PBR.6730.77.2022

## DECYZJA Nr 117/2022

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o.**  
**ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa**

### ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 57/2 położonej w obrębie miejscowości Koźmin, gmina Obrzycko.

#### 1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ład przestrzennego:

- 1.1 Ustalona funkcja działki: urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii,
- 1.2 Ustalony zakres inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 1.3 Linia zabudowy:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy terenu z terenem drogi gminnej,
  - przebieg linii w sposób określony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
  - przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od lasu oraz rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 1.4 Zakaz lokalizacji inwestycji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako lasy,
- 1.5 Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 0,03 – 3,0 ha,
- 1.6 Powierzchnia przeznaczona pod inwestycję: nie więcej niż 2,93 ha, w tym powierzchnia pod pojedynczym kontenerem stacji transformatorowej (do 3 szt.) – 4,50 – 18,0 m<sup>2</sup>,
- 1.7 Liczba:
  - paneli fotowoltaicznych: do 7 500 szt.,
  - inwerterów: do 120 szt.,
  - kontenerowych stacji transformatorowych: do 3 szt.,
- 1.8 Wysokość całkowita inwestycji:
  - kontener stacji transformatorowej (do 3 szt.): 2,0 – 4,0 m,
  - pojedynczy panel fotowoltaiczny: nie wyżej niż 5,0 m,
- 1.9 Moc: całej instalacji fotowoltaicznej: nie więcej niż 3,0 MW,
- 1.10 Szerokość pojedynczego kontenera stacji transformatorowej (do 3 szt.): 1,50 – 6,0 m,
- 1.11 Geometria:
  - rodzaj dachu kontenera stacji transformatorowej (do 3 szt.): dach płaski,
  - kąt nachylenia:
    - panelu względem terenu: 15-45°,
    - dachu kontenerowej stacji transformatorowej (do 3 szt.): do 12°,
- 1.12 Powierzchnia biologicznie czynna: 0,9 – 2,97 ha.

#### 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 2021 r., poz. 1973 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 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 2022 r., poz. 916 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.6220.4.2022 z dnia 13.06.2022r. 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 Na terenie objętym postępowaniem zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obszar AZP 46-23/75. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas realizacji prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, art. 36, ust. 1, pkt. 5, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. tj. Dz. U. 2022 poz. 840),
  - 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) 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 – 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 – do drogi gminnej o nr ewid. dz. 54, projektowanym zjazdem;
  - 4.8 Minimalna liczba miejsc postojowych – 1.
- 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 2019 r., poz. 1065 ze zm.),
- 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 16.08.2022 r., firma PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 57/2 położonej w obrębie miejscowości Koźmin, gmina Obrzycko.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2022 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o opłatę skarbową. Wnioskodawca uzupełnił wniosek zgodnie z wezwaniem.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 19.09.2022 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 miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

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 2022 r., poz. 503 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - 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 2021 r., poz. 1326 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu 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 2021 r. poz. 1376

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.

- **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) – pismem znak DSK-I-OG.7634.4218.2022 z dnia 18.10.2022 r. Marszałek Województwa przesłał projekt decyzji według właściwości do Ministerstwa Klimatu i Środowiska.
- **Ministrem Klimatu i Środowiska** (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.
- **Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu** (art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy j/w) – postanowienie znak PO.ZPU.4.522.3670.2022.JS z dnia 24.10.2022 r. Zgodnie z w/w postanowieniem *„obszar planowanej inwestycji tj. działka nr 57/2 położona w miejscowości Koźmin obręb Koźmin, gmina Obrzycko graniczy z urządzeniem wodnym – rowem melioracyjnym. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Należy zapewnić dostęp do urządzeń wodnych – rowu w celu jego konserwacji”*.
- **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu** (art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy j/w) – postanowieniem Po.WA.5151.10188.2.2022 z dnia 19 października 2022 r. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia decyzji z uwagi na brak zapisów zapewniających ochronę dziedzictwa archeologicznego. Organ zmienił projekt decyzji zgodnie z zaleceniami konserwatora i przesłał go ponownie do uzgodnienia – 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 21 listopada 2022 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. Opieczętowane 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 2022 r., poz. 503 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 Szamotułach.



WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO DECYZJI NR PBR.6730.77.2022 z dnia 16.12.2022 r.

**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.2022.503) 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.2022.503)

**Dotyczy wniosku PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 57/2 położonej w obrębie miejscowości Koźmin, 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.2022.503):**

**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. 54,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: PsV, RVI, RV,
- f) własność: prywatna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obszar AZP 46-23/75
- 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 2020 r., poz. 2351 ze zm.) wraz z przepisami techniczno – budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio do drogi gminnej o nr ewid. dz. 54,
- 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.

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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu 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

Zachodnia Okręgowa  
Izba Urbanistów Z-383

WÓJT  
Irena Rakowska