

Obrzycko, dnia 13 sierpnia 2025 r.

NR PBR.6730.61.2025

DECYZJA Nr 117/2025

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 2024 r., poz. 1130) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

Pani

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 452/12 położonej w obrębie miejscowości Annogóra, obręb Piotrowo, gmina Obrzycko.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ładu przestrzennego:

1.1 Ustalona funkcja działki: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2 Ustalony zakres inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1.3 Linia zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie elektroenergetyczną wraz z orientacyjną strefą ochronną zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- przebieg linii w sposób określony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od lasu oraz istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.4 Maksymalna intensywność zabudowy: 0,13.

1.5 Nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 – 0,13.

1.6 Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 120,0 do 150,0 m².

1.7 Liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2 w tym poddasze.

1.8 Wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu pojedynczego budynku: od 6,0 m do 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem.

1.9 Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: od 10,0 m do 15,0 m.

1.10 Geometria dachu:

- dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25 – 45°.

1.11 Ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły pojedynczego budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadle do frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

1.12 Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni ogólnej terenu: 70%.

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), 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 będzie realizowana w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka”.
- 2.4** Inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 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 2024 r., poz. 1112) i znajduje się w katalogu 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 ze zm.). Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr SSO.6220.32.2024 z dnia 29.01.2025 r. Wójt Gminy Obrzycko stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność uwzględnienia warunków zawartych ww. decyzji.
- 2.5** Na obszarze objętym decyzją zlokalizowana jest następująca istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca na majątku i pozostająca w eksploatacji ENEA Operator: linia napowietrzna średniego napięcia (SN-15 kV). Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż: 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii napowietrznych SN-15kV. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na terenie linii wg. przepisów odrębnych. W przypadkach projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych lub planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż 5 m dla linii napowietrznej SN-15kV należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym. Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor obiektu zobowiązany jest uzyskać pozytywne uzgodnienie planu zagospodarowania w ENEA Operator Sp. z o.o. Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą techniczną będącą na majątku ENEA Operator jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje. Należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej

elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wspornych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

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, z 2023 r. poz. 951 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 – z projektowanego ujęcia indywidualnego – studni do poboru wody pitnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.2 Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci.

4.3 W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 – z własnej kotłowni, zaleca się stosowanie paliw gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, dopuszcza się instalację pozyskującą energię cieplną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.7 Dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej o nr ewid. dz. 441/3, projektowanym zjazdem.

4.8 Minimalna liczba miejsc postojowych – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, miejsca należy wyznaczyć w granicach wnioskowanego terenu.

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 ABCDEFGHIJK.

UZASADNIENIE

W dniu 11.04.2025 r., Pani J. J. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 452/12 położonej w obrębie miejscowości Annogóra, obręb Piotrowo, gmina Obrzycko.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 25 kwietnia 2025 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 2024 r., poz. 1130) 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 2024 r. poz. 555), 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.

Wokół wnioskowanego terenu został wyznaczony obszar analizowany, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ww. terenu. Z uwagi na fakt, że front terenu, na którym planowana jest inwestycja ma szerokość 6,0 m, wyznaczono obszar analizowany w promieniu stanowiącym trzykrotność frontu, czyli w odległości 51,0 m. Tak wyznaczony obszar uznano za wystarczający, następnie dokonano analizy w zakresie spełnienia warunków opisanych w art. 61 ust. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano, że inwestycja kontynuuje funkcję oraz charakterystyczne cechy zabudowy sąsiedniej w tym jej wysokość, szerokość elewacji frontowej i geometrię dachu oraz intensywność zabudowy.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 2 wykazano, że teren ma dostęp do drogi publicznej, do drogi powiatowej o nr ewid. dz. 237.

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, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej.

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 2024 r., poz. 82) 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 2024 r. poz. 555), 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;

- **Regionalną Dyрекcyjną Ochrony Środowiska** (art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy j/w) - organ w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie nie wyraził stanowiska, w związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane;
- **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) - 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;
- **Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** (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;
- **Enea Operator Sp. z o.o.** – instytucja pismem znak OD5/RD2/ZR/MS2/2025 PEO25P112515 z dnia 10.07.2025 r. zaopiniował projekt decyzji wskazując wytyczne zawarte w pkt. 2.5 niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 10 § 1 kpa w dniu 26 lipca 2025 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.

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

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, 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.

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 wskazanymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,
3. Załącznik graficzny do wyników analizy.

Otrzymują strony postępowania:

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____
- e) _____
- f) a/a.

Z up. WÓJTA


Joanna Rusinek
Zastępca Wójta

Niniejszy projekt decyzji przygotowała:

mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383

Sprawę prowadzi:

Magdalena Walkowiak,
tel. 612913065 wew. 212

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie
Część I ust. 8 kolumna 4 (zwolnienia)
Załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U z 2023 r., poz. 2111)

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR PBR.6730.61.2025 z dnia 13.08.2025

CZĘŚĆ 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. z 2024 r., poz. 1130) 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. z 2024 r., poz. 1130)

Dotyczy wniosku Pani w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewid. 452/12 położonej w obrębie miejscowości Annogóra, obręb Piotrowo, 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. z 2024 r. poz. 1130)

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. 441/3,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RVI, PsV,
- f) własność: prywatna,
- g) ochrona przyrody: obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka”,
- 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. 441/3,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1 – 6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany został wyznaczony zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z

2024 r., poz. 1130) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia 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.) w promieniu 51,0 m, minimalnym potrzebnym dla prawidłowego przeprowadzenia analizy.

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Teren objęty wnioskiem

Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany.

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

RODZAJ PARAMETRU		OBSZAR ANALIZOWANY	WNOSKOWANE PRZEZ INWESTORA/USTALENIA DECYZJI
a)	funkcja zabudowy	mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zagrodowa, tereny rolnicze, las	mieszkaniowa jednorodzinna warunek spełniony
b)	linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 2,0 m – 57,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji – warunek spełniony
c)	intensywność istniejącej zabudowy	maksymalna: 0,34, minimalna: 0,01, średnia z tolerancją do 20%: 0,11,	0,05 – 0,13 – warunek spełniony
d)	powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu	minimalna 60,0 m ² maksymalna 150,0 m ²	powierzchnia pojedynczego budynku mieszkalnego od 120,0 do 150,0 m ² , – warunek spełniony
e)	wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki	minimalna 75% maksymalna 98% średni 87,75%	70% – warunek spełniony
f)	szerokość elewacji frontowej	minimalna 4,0 m, maksymalna 29,0 m, średnia 13,10 m	10,0 – 15,0 m – warunek spełniony
g)	geometria dachu – kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych	dachy pochyłe, kąty nachylenia ok. 20 – 45°, wysokości całkowite do ok. 9,0 m dla budynków z dachem pochyłym,	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25-45°, wysokość całkowita 6,0 – 8,0 m – warunek spełniony

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

art. 61 ust. 1 pkt 2

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio do drogi gminnej o nr ewid. dz. 441/3,

art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -

- sieć energetyczna – z projektowanego przyłącza,
- sieć wodociągowa – z projektowanego ujęcia indywidualnego – studni do poboru wody pitnej,
- kanalizacja – do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,

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 2024 r. poz. 555), 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 nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 - 4 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

Z up. W Ó J T A


Joanna Rusinek
Zastępca Wójta


MAGDALENA KALINOWSKA
Zastępca
Izby Urbanistów