

BURMISTRZ GOSTYNIA

63-800 Gostyń, Rynek 2

Nr sprawy: RMG.PP.6730.13.2022

Gostyń, 10 maja 2022 r.

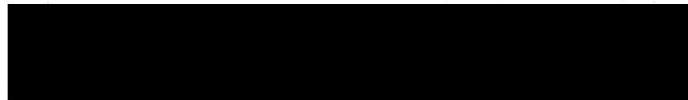
DECYZJA Nr 41/2022 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zmianami) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61-63 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503), oraz 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. nr 164 poz. 1588) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. nr 164 poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku z 3 lutego 2022 r.

dla działek nr 284/2, 284/3, 284/4, 284/5 położonych w Goli

oraz po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61, ust. 1, pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustalam na rzecz



reprezentowaną przez



w warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

- budowa elektrowni fotowoltaicznej "Gola BC" o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obecny stan zagospodarowania terenu objętego decyzją: działka niezabudowana, użytki rolne,
- b) rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikająca z ustaleń niniejszej decyzji: instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy przygotowano na podstawie przepisów:

- a) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503),
- b) 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),
- c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589);

w zakresie:

- 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) front działki został oznaczony na załączniku graficznym do decyzji,
 - b) ustala się linie zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m od działki nr 284/1, będącą drogą wewnętrzną,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m od działki nr 284/11, będącą drogą wewnętrzną,
 - dokładny przebieg określono na załączniku graficznym do decyzji, sporządzonym w skali 1:1000,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak elektrownia fotowoltaiczna na następujących warunkach:
 - maksymalna powierzchnia zajęta przez budowę nie może przekroczyć 16 634 m²,
 - maksymalna wysokość obiektu: 6 m,
 - dopuszcza się sytuowanie trackerów,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak stacja transformatorowa na następujących warunkach:
 - maksymalna powierzchnia zajęta przez budowę nie może przekroczyć 40 m²,
 - maksymalna długość obiektu: 6 m,
 - maksymalna wysokość obiektu: 4 m,
 - dopuszcza się budowę do dwóch obiektów,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak magazyn energii na następujących warunkach:
 - maksymalna powierzchnia zajęta przez budowę nie może przekroczyć 50 m²,
 - maksymalna długość obiektu: 10 m,
 - maksymalna wysokość obiektu: 4 m,
 - dopuszcza się budowę do dwóch obiektów,
 - f) dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak maszty monitoringu na następujących warunkach:
 - maksymalna wysokość obiektu: 6 m,
- 2) warunków i wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) przedsięwzięcie objęte decyzją jest zaliczone do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedłożono wymaganą decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach: nr PPOS.6220.18.2021 z dnia 28 grudnia 2021 r., wydaną przez Burmistrza Gostynia dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2 MW (w dwóch etapach, każdy po ok. 1 MW) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. ewidencyjnych nr 284/2, 284/3, 284/4, 284/5 – obręb Gola,
 - b) teren objęty decyzją obejmuje swoim zasięgiem obszary objęte formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Krzywińsko-Osiecki obszar chronionego krajobrazu z zadrzewieniami im. gen. D. Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra,
 - c) teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, wyznaczonymi w decyzji, nie jest objęty granicami obszaru lub nie zawiera obiektu objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) dostęp do drogi publicznej: z przyległej drogi publicznej, działkę nr 19/1, poprzez drogę wewnętrzną działkę nr 14/5, 284/11, 284/1,

- b) istnieje zjazd z drogi,
 - c) ustalenia w zakresie miejsc parkingowych: nie dotyczy,
 - d) zapotrzebowanie na wodę: nie dotyczy,
 - e) zapotrzebowanie na energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
 - f) zapotrzebowanie na energię z gazu: nie dotyczy,
 - g) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych: nie dotyczy,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieruchomości,
 - i) zagospodarowanie odpadów: nie dotyczy,
 - j) sposób ogrzewania: nie dotyczy,
 - k) sposób zapewnienia dostępu do telekomunikacji: nie dotyczy;
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
 - b) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może spowodować ograniczeń w dostępie do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne i promieniowanie,
 - e) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Punkty załamań linii rozgraniczającej oznaczono literami A do D.

5. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zostały przygotowane z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami),
- 2) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami),
- 3) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zmianami),
- 4) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1098),
- 5) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 ze zmianami)

Uzasadnienie

W dniu 3 lutego 2022 r. wpłynął wniosek złożony przez [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] Przedmiotem wniosku jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pod nazwą „budowa elektrowni fotowoltaicznej "Gola BC" o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną”. Wnioskiem została objęta nieruchomość złożona z działek nr 284/2, 284/3, 284/4, 284/5 położonych w Goli. Ze względu na fakt, że teren, o którym mowa we wniosku, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy na podstawie art. 59 ust 1 ustala się w drodze decyzji.

Ustalono, że wnioskowany sposób zagospodarowania terenu oraz proponowany rodzaj zabudowy spełniają wymogi art. 61, ust. 1, pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy dla inwestycji związanych z usytuowaniem instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, nie przeprowadza się analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie ma potrzeby zapewnienia dostępu do drogi publicznej zgodnie z art. 61 ust. 2. Warunki z art. 61 ust. 3-5 winny być spełnione.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że:

- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 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. Obszar zanalizowano i stwierdzono, że linia zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy wnioskowanej zabudowy znajdują uzasadnienie w istniejącej zabudowie na wyznaczonym obszarze do analizy,

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii:

- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 - teren ma dostęp do drogi publicznej,
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 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,
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6 - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, oraz strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 – przez osobę spełniającą warunki wynikające z art 5 ustawy

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego 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.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania o wymierzenie tut. organowi kary pieniężnej za niewydanie w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, decyzji w sprawie warunków zabudowy. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu do organu wyższego rzędu (wojewoda).

Stosownie do zapisów art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuję, że:

- 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,
- niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy przepisy art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia niniejszej decyzji są wiążące dla organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy nastąpi, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000,
- 2) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - Załącznik Nr 2.



Z up. BURMISTRZA
Przemysław Przybył
Naczelnik Wydziału
Rozwoju i Gospodarowania
Mieniem Gminy

O t r z y m u j a :

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11) aa

Pobrano opłatę skarbową w kwocie: 598,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100) na podstawie WYKAZU PRZEDMIOTÓW OPŁATY SKARBOWEJ, STAWEK TEJ OPŁATY ORAZ ZWOLNIEŃ stanowiącego załącznik do ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1923 ze zmianami)
Potwierdzenie przelewu ING Banku Śląskiego SA z 17 stycznia 2022 r.

MAPA ZASADNICZA

Skala: 1:1000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: gostyński
Gmina: Gostyń - obszar wiejski
Miasto/wieś: GOLA

WYDANO DO CEŁÓW
OPINIODAWCZYCH

STAROSTA GOSTYŃSKI

(Certyfikat autoryzujący materiały rasowe)

(Data wydania decyzji)

19.05.2022

(Data wydania decyzji)

2 up. Starosty

GOSTYŃ

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

(Data wydania decyzji)

Z up. BURMISTRZA

Przemysław Przybył
Naczelnik Wydziału
Rozwoju i Gospodarowania
Mieniem Gminy

ŁUKASZ MARCINIAK

ZACHODNIA OZREGOWA I ZBA URBANISTÓW
numer wpisu Z-461

Oznaczenia:

Decyzja

Obszar objęty decyzją

Linie rozgraniczające

Literowanie punktów

Linia zabudowy

nieprzekraczalna

Front terenu objętego decyzją

Skala: 1:1 000

10 0 10 20 30 m

Nrz dnia r.

63-800 Gostyń

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przygotowane na potrzeby wydania decyzji

Inwestor:

— [REDACTED]

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

- a) rodzaj inwestycji:
 - budowa elektrowni fotowoltaicznej "Gola BC" o mocy do 2 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- b) lokalizacja:
 - działki o nr ewid. 284/2, 284/3, 284/4, 284/5 w obrębie Gola,
- c) obecny stan zagospodarowania terenu objętego wnioskiem: działka niezabudowana, użytki rolne,
- d) wnioskowane rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu: instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – infrastruktura techniczna.

2. Podstawa prawna analizy:

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.),
- b) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588),
- c) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) art. 61 ust. 1 pkt 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 - SPEŁNIONY,
- b) art. 61 ust. 1 pkt 2 - teren ma dostęp do drogi publicznej- SPEŁNIONY,
- c) art. 61 ust. 1 pkt. 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego- SPEŁNIONY,
- d) art. 61 ust. 1 pkt 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- SPEŁNIONY,

- e) art. 61 ust. 1 pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - SPEŁNIONY,
- f) art. 61 ust. 1 pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, oraz strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - SPEŁNIONY.

4. Mapa, wyznaczenie obszaru analizowanego oraz frontu działki:

- a) analizę wykonano na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 2, pkt 1 ustawy w odległości 297 m,
- b) front działki został oznaczony na załączniku graficznym.

5. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze objętym analizą:

1) Charakterystyka obszaru analizowanego:

- a) Jest możliwe wyznaczenie linii zabudowy:
 - jako nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7,5 m od działki o nr ewid. 284/1, będącą drogą wewnętrzną,
 - jako nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7,5 m od działki o nr ewid. 284/11, będącą drogą wewnętrzną,
 - dokładny przebieg określono na załączonej mapie w skali 1:1000,
- b) obecny stan zagospodarowania terenu objętego decyzją: działka niezabudowana, użytki rolne,
- c) analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze objętym analizą. Na podstawie analizy ustalono:
 - zidentyfikowano budynki o następującej funkcji: mieszkalny jednorodzinny, gospodarczy, stodoła, inwentarski i garażowy,
 - rodzaj zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu wynikający z analizy wyznaczonego obszaru: zabudowa zagrodowa, droga wewnątrz i działka niezabudowana, użytki rolne,
 - średnia szerokość elewacji budynków badanych wynosi 13,29 m, stąd, na podstawie §6 ust. 1 rozporządzenia szerokość frontu może wynosić od 10,63 do 15,95 m,
 - wysokość elewacji frontowej budynków analizowanych wynosi od 2,5 do 8 m,
 - Liczba kondygnacji budynków wynosi od I do II kondygnacji nadziemnych; w zabudowie sąsiedniej istnieją budynki z poddaszem użytkowym,
 - wysokość kalenicy budynków analizowanych wynoszą od 3 do 20 m,
 - układ dachów budynków: jednospadowy, dwuspadowy, płaski, oraz,
 - kąty dachów budynków analizowanych: od 3 do 45°,
- d) w zakresie analizy budowli:
 - zidentyfikowano budowle: infrastruktura techniczna i droga wewnętrzna,
- e) wnioski wynikające z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze objętym analizą:
 - wnioskowany rodzaj zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – infrastruktura techniczna,
 - na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii,

- Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy przepisów ust.1 pkt1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art.2pkt13 ustawy z dnia 20lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii,
- Wnioskowano o usytuowanie budynku z dachem o symetrycznych, o niesymetrycznych spadkach głównych połaci, o dowolnym układzie,.

6. Dostęp do drogi publicznej:

- dostęp do drogi publicznej: z przyległej drogi publicznej, działkę o nr ewid. 19/1, poprzez drogę wewnętrzną działkę o nr ewid. 14/5, 284/11, 284/1, istnieje zjazd z drogi.

7. Możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- w zakresie dostępu do wody: nie dotyczy,
- w zakresie dostępu do energii elektrycznej: projektowane jest przyłączenie do sieci elektroenergetycznej; przedstawiono warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- w zakresie dostępu do energii z gazu: nie dotyczy,
- w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych: nie dotyczy,
- w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: gabaryty i urządzenie działki umożliwiają zagospodarowanie opadu na własnym terenie nieruchomości. We wniosku wskazano taki sposób odprowadzenia wody opadowej i roztopowej,
- w zakresie zagospodarowania odpadów: nie dotyczy,
- sposób ogrzewania: nie dotyczy,
- sposób zapewnienia dostępu do telekomunikacji: nie dotyczy.

8. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Teren będący przedmiotem wniosku nie jest usytuowany na gruntach, które wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, lub które wymagają zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

9. Spełnianie wymogów z przepisów odrębnych:

- 1) wniosek obejmuje swoim zasięgiem obszary objęte formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu z Zadrzewieniami im. Gen. D. Chłapowskiego i Kompleksem Leśnym Osieczna-Góra, dlatego projekt decyzji wymaga uzgodnienia z właściwym miejscowo RDOŚ;
- 2) teren wskazany we wniosku nie jest objęty obszarem lub nie obejmuje obiektu chronionego na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) powierzchnia inwestycji wynosi 1,6626 ha. Stąd, na podstawie § 3 pkt, w związku, że teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji znajduje się na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w jej otulinie, projektowana inwestycja uzyskania wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Załączniki:

- 1) Część graficzna, skala 1:1000.

Włoszakowice, dnia 15 lutego 2022 r.

