

**Decyzja Nr 40/2021
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.05.2021r (data wpływu):

**Polskiej Agencji Energetycznej Sp. z o.o.
ul. Górna 5, 10-040 Olsztyn
ustalam warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MW na
terenie części działki o numerze ewidencyjnym gruntu 7 w obrębie geodezyjnym
Michałki, gmina Kozłowo.**

1. Rodzaj zabudowy.

Urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Inwestycję należy projektować, realizować i użytkować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno- budowlanymi, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się budowę elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy – nie dotyczy,
- b) wielkość powierzchni zabudowy - do 2,0 ha;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji – 90%;
- d) szerokość elewacji frontowej budynku rozdzielnicy - do 10m;
- e) geometria dachu budynku rozdzielnicy- dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- f) wysokość obiektu mierzona od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym:
 - dla budynku rozdzielnicy ustala się wysokość całkowitą do 4,0m,
 - dla paneli fotowoltaicznych ustala się wysokość do 5,0m,
- g) łączna moc ogniw fotowoltaicznych do 1MW;
- h) w ramach inwestycji należy zainstalować do 3703 paneli fotowoltaicznych.

5. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. Z 2021 r. poz. 247 ze zm.) – inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją Wójta Gminy Kozłowo o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 07 maja 2021r., znak: RGT.6220.15.18.20201;
- b) teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze chronionego krajobrazu, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy;
- c) zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 1219 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U z 2021 r., poz. 624 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 779 ze zm.).
- d) Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz Zbiornika Subniecka warszawska Nr 215.

6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie planowanej inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- b) zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 710 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 miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obiekty budowlane przy drogach publicznych należy sytuować zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2068 ze zm.)
- b) obsługa komunikacyjna działki – nie dotyczy,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
- d) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- f) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- g) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- h) usuwanie odpadów stałych – nie dotyczy.

8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w taki sposób aby nie zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz nie utrudniać dostępu do drogi publicznej,
- b) projektowana zabudowa nie może ograniczać lub uniemożliwiać naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stosownie do przepisów § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1065 ze zm.)
- c) należy zachować ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- d) należy zachować ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- e) nakazuje się utrzymywanie naturalnego spływu wód opadowych.

9. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, zagrożonych powodzią i osuwisk** – nie ustala się.
10. **Linie rozgraniczające teren inwestycji objęty niniejszą określa mapa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**
11. **Wyniki analizy funkcji oraz charakterystyczne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.**
Wyniki analizy funkcji oraz charakterystyczne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono w załączniku nr 2 i nr 3 do niniejszej decyzji.
12. **Uzyskane uzgodnienia i opinie.**
Zgodnie z art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia z:
- Starostwem Powiatowym w Nidzicy, organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.41.2.2021 z dnia 30.06.2021r. (data wpływu 05.07.2021r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.41.2.2021 z dnia 30.06.2021r. (data wpływu 05.07.2021r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Ministerstwem Klimatu i Środowiska organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.41.2.2021 z dnia 30.06.2021r. (data wpływu 01.07.2021r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 741 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 21.05.2021r. Spółka z o.o. pod nazwą Polska Agencja Energetyczna reprezentowana przez Pana Krzysztofa Kacprzyckiego – prezesa zarządu złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MW na terenie części działki o numerze ewidencyjnym gruntu 7 w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Kozłowo.

W dniu 01.06.2021r. zawiadomieniem RGT.6730.41.1.2021 Wójt Gminy Kozłowo wszczął niniejsze postępowanie. Jednocześnie w trakcie prowadzonego postępowania dano stronom prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jedna ze stron postępowania złożyła uwagi (zawiadomienie kierowane do Wójta Gminy Kozłowo, data wpływu 23.07.2021r. oraz zawiadomienie o takiej samej treści kierowane do Starostwa Powiatowego w Nidzicy, przekazane według właściwości w dniu 27.07.2021r.).

W zawiadomieniu Pani Alicja Łukaszewicz stanowczo sprzeciwia się wydaniu warunków zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Strona opisuje iż jest właścicielką działki, która sąsiaduje z działką na której planowana jest inwestycja, jednocześnie informuje, iż na jej działce zostały wydane warunki zabudowy dotyczące zabudowy jednorodzinnej oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczo-inwentarskiej. Strona podnosi, iż przedsięwzięcie należy zaliczyć do przedsięwzięć określonych w 3 ust. 1 pkt 52 lit.a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Opisuje, że zgodnie z przyjętym orzecnictwem (m.in. wyrok NSA II OSK 794/16 z dnia 12 stycznia 2018r.) planowana budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MW nie stanowi urządzeń infrastruktury technicznej i tym samym należy spełnić przesłanki ustawowe, w szczególności w zakresie zasady dobrego sąsiedztwa wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym traktowanej jako zabudowa przemysłowa. W piśmie podniesiono również o kontynuacji przez nową inwestycję dotychczasowej funkcji w zakresie zagospodarowaniu terenu, iż przedmiotowe przesłanki nie zostały spełnione. W ocenie skarżącej dla planowanej inwestycji powinien być również sporządzony raport o oddziaływaniu na środowisko. Strona opisuje również m.in. o tym, iż tereny te stanowią bogatą różnorodność naturalną, zieleni, ptactwa oraz dzikich zwierząt.

Wójt Gminy Kozłowo przystępując do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku oraz po uwzględnieniu uwag złożonych przez jedną ze stron niniejszego postępowania zwraca uwagę, że musi działać w granicach prawa oraz zgodnie z obowiązującymi przepisów.

Na wstępie należy zauważyć, iż postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MW na terenie części działki o numerze ewidencyjnym gruntu 7 w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Kozłowo zostało poprzedzone postępowaniem w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W sprawie została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja RGT.6220.15.18.2020 z dnia 07.05.2021r.), w której Wójt Gminy Kozłowo stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, realizowanego w zakresie i obszarze określonym w załącznikach dołączonych do wniosku (decyzja wobec nie złożenia w ustawowym terminie odwołania uprawomocniła się dnia 12.06.2021r. i stała się ostateczna). Należy również zauważyć iż skarżąca t.j. Pani Alicja Łukaszewicz była stroną w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Ponadto inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1839) została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (*zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a).*

Storna w zawiadomieniu kierowanym do Wójta Gminy Kozłowo powołała przepis rozporządzenia z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko które utraciło moc. Powyższe rozporządzenie zostało zastąpione rozporządzeniem z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przytoczony wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 12 stycznia 2018r. (II OSK 794/16), w którym stwierdzono m.in. iż *„Elektrownia słoneczna, tj. wytwarzająca energię elektryczną ze źródła odnawialnego instalacja fotowoltaiczna, o mocy przekraczającej 100 k.w., nie stanowi urządzenia infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 tej ustawy”*. Jednakże wyrok ten został wydany przed wejściem w życie znowelizowanego brzmienia przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie *ustawy o odnawialnych źródłach energii* oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1524) wprowadziła nowe brzmienie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”*. Przepis w brzmieniu wprowadzonym cytowaną ustawą obowiązuje od 29 sierpnia 2019r., a zatem w niniejszej sprawie znajduje on zastosowanie. Oznacza to, że przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie wymaga się spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej.

W odniesieniu do bezpośredniego sąsiedztwa planowanej inwestycji od działki nr 15 w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Kozłowo będącą własnością strony, stwierdzić należy, że

w sąsiedztwie znajduje się droga gminna (szerokość pasa drogowego około 7m), jak również linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oddalone są od granicy działki gdzie planowana jest inwestycja w odległości około 30m. Czyli łączna odległość od linii rozgraniczającej teren inwestycji od granicy działki skarżącej (działka nr 15 obręb Michałki) wynosi około 37m, a skarżąca opisuje o bezpośrednim sąsiedztwie od planowanej inwestycji.

Dla działki o numerze ewidencyjnym gruntu 15 w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Kozłowo zostały ustalone warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo – inwentarskiego (decyzja Nr 33/2021 z dnia 15.07.2021r.).

W ocenie Wójta Gminy Kozłowo pozostałe uwagi oraz zastrzeżenia nie mają znaczenia oraz wpływu na rozstrzygnięcie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MW na terenie części działki o numerze ewidencyjnym gruntu 7 w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Kozłowo.

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu, należało ustalić warunki zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planuje się realizację inwestycji oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Przeprowadzono również analizę w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której jest mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1 pkt 3-5. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Analiza, składająca się z części tekstowej i graficznej, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), określająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, doprowadziła do podjęcia ustaleń w niniejszej decyzji.

Projekt decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu.
4. Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Wójta Gminy Kozłowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt. 7 kpa informuję o prawie do zrzeczenia się odwołania od niniejszej decyzji. 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 na mocy art. 127a § 2 kpa.

Stosownie do przepisu art. 130 § 4 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Integralną część decyzji stanowią załączniki:

1. Załącznik nr 1 – mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik graficzny decyzji o warunkach zabudowy
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
3. Załącznik nr 3 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261

Otrzymują:

1. Polska Agencja Energetyczna Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

WYNIKI ANALIZY funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawą opracowania analizy jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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). Zgodnie z § 3 wskazanego rozporządzenia wokół przedmiotowej działki wyznaczono na kopii mapy zasadniczej granice obszaru analizowanego.

Przeprowadzona analiza charakteru inwestycji oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się jej realizację wykazała, że wnioskowana inwestycja nie stanowi realizacji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

Analizie poddano działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej znajdujące się w obszarze analizowanym, które są zabudowane i tym samym pozwalają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Zestawienie funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.

Nie dotyczy.

3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- odprowadzanie ścieków – brak zapotrzebowania.

4. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.).

Jak wynika z kopii mapy ewidencyjnej dz. nr ew. 7 posiada oznaczenie gruntu „RV, RVI” i nie wymaga uzyskania takiej zgody.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna wyników analizy sporządzona na kopii mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000.

Wnioski

Przeprowadzona analiza wykazała, iż spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261