

OŚZP.6730.77.2021

**DECYZJA Nr 80/2021  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), §2 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 września 2021 r. złożonego przez

**Gminę Rudniki**  
ul. Wojska Polskiego 12a, 46-325 Rudniki

działającą przez pełnomocnika  
Pana Adama Morawiaka

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 3 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),

po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Oleskim (postanowienie z dnia 13.10.2021r., znak: OŚR.6123.).Prze rozpoczęciem inwestycji należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej w odniesieniu do gruntów pochodzenia organicznego.
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (postanowienie z dnia 25.10.2021r., znak: PO.ZPU.2.522.3785.2021.MG )
- właściwym organem administracji geologicznej – Ministrem Klimatu i Środowiska nie zajęto stanowiska w sprawie
- właściwym zarządcą drogi – Powiatowym Zarządem Dróg Publicznych w Oleśnie (postanowienie z dnia 22.10.2021, znak: PZD.450.107.2021)

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie drogi dojazdowej**

przewidzianej do realizacji na terenie n/w działek zlokalizowanych w gminie Rudniki:

**286/2, 132/1, 132/2, 131/1, 286/1, 130/1 – obręb Kuźnica Lampowizna. k. m. 1**

**839, 823/1, 822/1, 805, 821/1, 820/1, 819/1, 818/3, 817/1, 816/1, 815/3, 815/5, 813/1, 812/1, 811/1,**

**810/3, 810/5, 809/1, 808/1, 807/1, 806, 856, 651/2, 191, 884/1, 652, 430/2, 190/4, 190/1**

**obręb Dalachów k.m. 1**

określając

**1. Rodzaj zabudowy:**

- obiekt infrastruktury technicznej

**2. Funkcję zabudowy:**

- droga wewnętrzna

### **3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

#### **1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: nie określa się,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
  - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie określa się,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji działki: nie określa się,
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
  - szerokość elewacji frontowej: nie określa się,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie określa się,
  - geometria dachu:
    - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się,
    - = wysokość głównej kalenicy: nie określa się,
    - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się.

#### **2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja położona jest:
  - poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
  - w granicach obszarów występowania udokumentowanych wód podziemnych: Zbiornik Nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”,
  - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej),
  - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
  - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- c) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- d) stwierdzono występowanie rowu oznaczonego symbolem R-A, stanowiącego działkę o numerze 856. Inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (rowu) a przypadku uszkodzenia przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia, zgodnie z zapisami postanowienia z dnia 25.10.2021r., znak: PO.ZPU.2.522.3785.2021.MG Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Kaliszu,
- e) w przypadku ewentualnego natrafienia na urządzenia melioracji wodnych w trakcie realizacji prac ziemnych rozwiązanie kolizji powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- f) z uwagi na lokalizację w granicach działek związanych z planowaną inwestycją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401),
  - Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650).

#### **3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

#### **4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna – nie określa się,
- d) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) miejsca postojowe – nie dotyczy.

#### **5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
  - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
  - uwzględnić zasady wynikające z:
    - = Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
    - = ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.)
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki,
- d) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
- e) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest:
  - poza zasięgiem terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
  - poza zasięgiem obszaru, 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - poza zasięgiem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

- poza zasięgiem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
- w odległości większej niż:
  - = 40 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV lub większym,
  - = 70 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 750 kV lub większym,
  - = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
  - = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

#### **6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2021 r. poz. 1420).

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji**

### **Uzasadnienie**

Gmina Rudniki, działając przez pełnomocnika Pana Adama Morawiaka, w dniu 17 września 2021 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi dojazdowej na terenie działek ewidencyjnych położonych w obrębie Kuźnica Lampowizna oraz Dalachów w gminie Rudniki.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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).

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) 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 znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.*

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- właściwym organem administracji geologicznej,
- właściwym zarządcą drogi.



Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

### Pouczenie

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) **od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójta Gminy Rudniki w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.**
2. Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Rudniki oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) 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.
4. Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.
5. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przepisy art. 36 oraz art. 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 (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż warunki określone w wydanej decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwolniono od opłaty skarbowej zgodnie  
z poz. 8 części I "Dokonanie czynności urzędowej"  
załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej  
(t. j. Dz. U. z 2020 poz. 1546 z późn. zm.)



WÓJT  
  
Grzegorz Domański

### Załączniki:

1. Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna

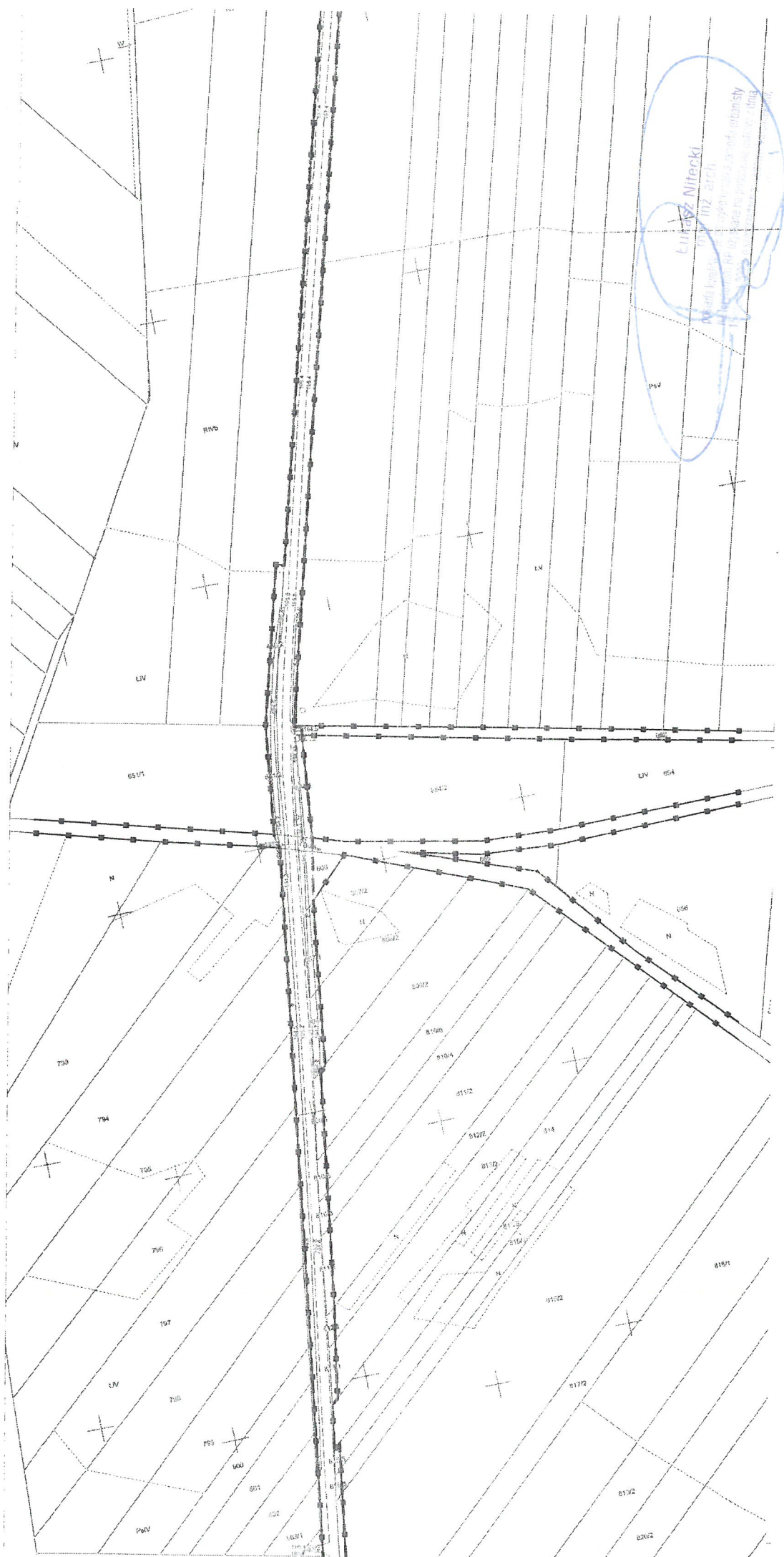
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa (dla Wnioskodawcy i a/a)
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna (dla Wnioskodawcy i a/a)

**Otrzymują:**

1. Inwestor: Gmina Rudniki, ul. Wojska Polskiego 12 A, 46-325 Rudniki  
na adres pełnomocnika: Adam Morawiak ul. Św. Barbary 26 98-300 Wieluń
2. a/a

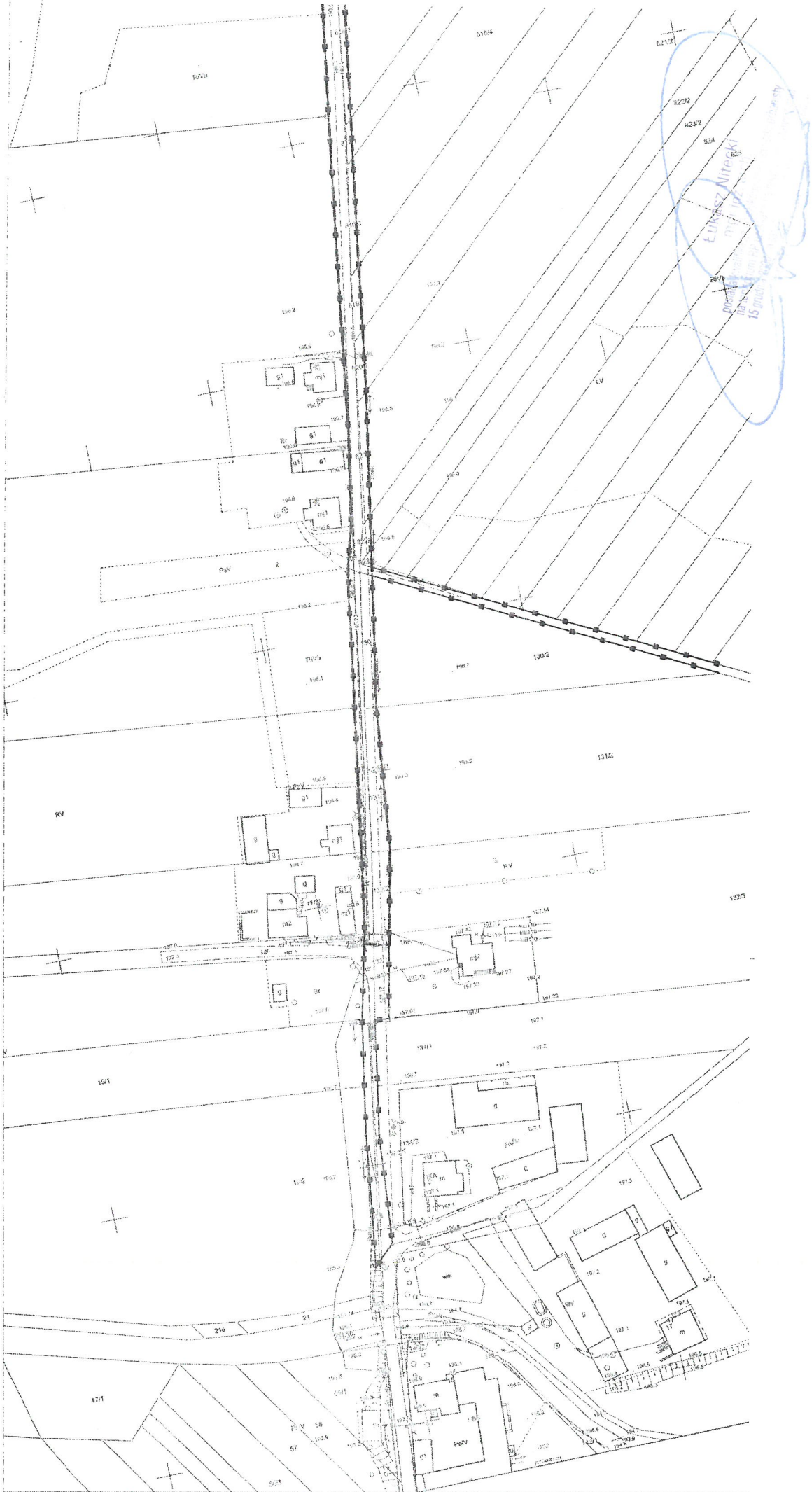












## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

### **budowie drogi dojazdowej**

przewidzianej do realizacji na terenie n/w działek zlokalizowanych w gminie Rudniki:

**286/2, 132/1, 132/2, 131/1, 286/1, 130/1 – obręb Kuźnica Lampowizna, k.m. 1**

**839, 823/1, 822/1, 805, 821/1, 820/1, 819/1, 818/3, 817/1, 816/1, 815/3, 815/5, 813/1, 812/1, 811/1, 810/3, 810/5, 809/1, 808/1, 807/1, 806, 856, 651/2, 191, 884/1, 652, 430/2, 190/4, 190/1 – obręb Dalachów k.m. 1**

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

**1. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 3 – ze względu na rodzaj inwestycji – urządzenie infrastruktury technicznej, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki**

- 1) zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) przedmiot inwestycji stanowi urządzenie infrastruktury technicznej - „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”,
- 2) parametry planowanej inwestycji określone we wniosku:
  - a) linia zabudowy: nie określa się,
  - b) intensywność wykorzystania terenu:
    - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie określa się,
    - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie określa się,
  - c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
    - szerokość elewacji frontowej: nie określa się,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie określa się,
    - geometria dachu:
      - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się,
      - = wysokość głównej kalenicy: nie określa się,
      - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się,
- 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) został spełniony.

**2. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 61 ust. 3 – ze względu na przedmiot inwestycji – urządzenie infrastruktury technicznej, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej**

- 1) zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) poprzez dostęp do drogi publicznej rozumie się:
  - a) bezpośredni dostęp do drogi,
  - b) dostęp przez drogę wewnętrzną,
  - c) dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 2) dostęp do drogi publicznej: nie określa się,



- 3) uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) został spełniony.
- 3. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**
- 1) obsługa infrastrukturalna planowanej inwestycji obejmuje:
    - a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
    - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z nie dotyczy,
    - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
    - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
    - e) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
    - f) odprowadzanie ścieków bytowych – do nie dotyczy,
    - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) miejsca postojowe – nie dotyczy,
  - 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) został spełniony.
- 4. W zakresie z 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- 1) na działkach związanych z realizacją planowanej inwestycji znajdują się grunty klasy: RIVb, RV, ŁIV, W, dr,
  - 2) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
  - 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) został spełniony.
- 5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**
- 1) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
    - a) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
    - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
    - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2021 r. poz. 1420),
    - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
    - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
  - 2) z uwagi na lokalizację w granicach działek związanych z planowaną inwestycją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
    - a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401),
    - b) Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650),
  - 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) został spełniony.
- 6. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania**



*obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu*

1) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem:

- a) obszaru 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 000), 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,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:


- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- właściwym organem administracji geologicznej,
- właściwym zarządcą drogi,

2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Sporządził:

mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

**WÓJT**  
  
Grzegorz Domański

[illegible]

