

16. SIE. 2017

Skwierzyna, .....

BURMISTRZ SKWIERZYNY

RG.6730.16.2017

## **DECYZJA 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 2017 r. poz. 1073), §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 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 maja 2017 r. złożonego przez

**WOKAMID Sp. z o.o.**

ul. Dworcowa 8, 66-340 Przytoczna

działającą przez pełnomocnika Pana Wojciecha Hałatyna

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:

- Starostą Międzyrzeckim - postanowienie z dnia 17 lipca 2017 r. ( data wpływu do Urzędu: 19 lipca 2017 r.), znak: GN.6124.2.3.1.2017.AK
- Lubuskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze postanowienie z dnia 20 lipca 2017 r. ( data wpływu do Urzędu: 24 lipca 2017 r.), znak: DW.I. – LZMiUW-688/17

## **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej**

przewidzianej do realizacji:

**na działce nr ewid. 213/77, obręb Przytoczna, gmina Przytoczna**

określając

### **1. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa produkcyjna

### **2. Funkcję zabudowy**

- obiekt infrastruktury technicznej związany z produkcją energii elektrycznej

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

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

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
  - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 50%.
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
  - szerokość elewacji frontowej: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,

- geometria dachu:
  - układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
  - wysokość głównej kalenicy: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
  - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
- wysokość zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją mocującą: do 3 m,
- moc: do 90 kW.

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

a) planowana inwestycja położona jest:

- poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.),
- poza obszarami, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 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 2016 r., poz. 2134 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519),

c) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),

d) rozwiązanie kolizji z urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.) - odbudowa, przebudowa, rozbudowa, rozbiórka lub likwidacja urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

**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 2014 r., poz. 1446 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 2014 r. poz. 1446 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 - z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ewid. 213/18,

d) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,

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 dotyczących 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 2016 r. poz. 290 z późn. zm.),

- uwzględnić zasady wynikające z:
  - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1297),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1227),
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422),
- 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 2017 r. poz. 1073). 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.

#### **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 górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131).

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

#### **Uzasadnienie**

WOKAMID Sp. z o.o., działając przez pełnomocnika Pana Wojciecha Hałatyna, w dniu 5 maja 2017 r. wystąpiła do Wójta Gminy Przytoczna z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej na działce nr ewid. 213/77, obręb Przytoczna, gmina Przytoczna.

Z uwagi na własność działki związanej z realizacją planowanej inwestycji – Gmina Przytoczna, Wójt Gminy stwierdził konieczność wyłączenia od załatwienia sprawy oraz wystąpił w dniu 10 maja 2017 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim o wyznaczenie organu zastępczego.

Rozpatrując przedmiotową sprawę Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wielkopolskim podzieliło pogląd Wójta Gminy Przytoczna oraz w ramach postanowienia SKO.Go/420-W.M./765/17 z dnia 1 czerwca 2017 r. wyznaczyło Burmistrza Miasta i Gminy Skwierzyna jako organ właściwy do załatwienia wniosku.

Analizując kompletność wniosku Burmistrz Skwierzyny stwierdził brak określenia powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, , opinii właściwej jednostki organizacyjnej w zakresie uzbrojenia terenu, danych dotyczących własności terenu oraz danych charakteryzujących wpływ zamierzenia inwestycyjnego na środowisko – oraz wezwał pełnomocnika wnioskodawcy do usunięcia stwierdzonych braków.

W odpowiedzi na ww. wezwanie w dniu 22 czerwca 2017 r. do Urzędu Miejskiego w Skwierzynie wpłynęło pismo stanowiące uzupełnienie wniosku z dnia 5 maja 2017 r.

Stwierdzając kompletność wniosku organ I instancji wszczął postępowanie zawiadamiając o projektowanym zamierzeniu inwestycyjnym właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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”.

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.

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.

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 2017 r. poz. 1073) 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).

Z UP. Burmistrza  
Kierownika  
Gminy Skwierzyna  
Wydział Budownictwa  
i Planowania Przestrzennego  
i Infrastruktury  
Miejskiej  
Lubuskiego Urzędu Miejskiego

#### Pouczenie:

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) decyzja wygasa jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia wydanej decyzji. Przepisu nie stosuje się jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2157) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Skwierzyny w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

#### Załączniki:

1. Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca: WOKAMID Sp. z o.o ul. Dworcowa 8, 66-340 Przytoczna reprezentowane przez pełnomocnika Pana Wojciecha Hałatyn adres do doręczeń: ul. Jedności 23/6, 65-018 Zielona Góra
2. strony postępowania
3. a/a

#### Sprawę prowadzi:

Iwona Komar - Pawlicka

tel. 95 7216536

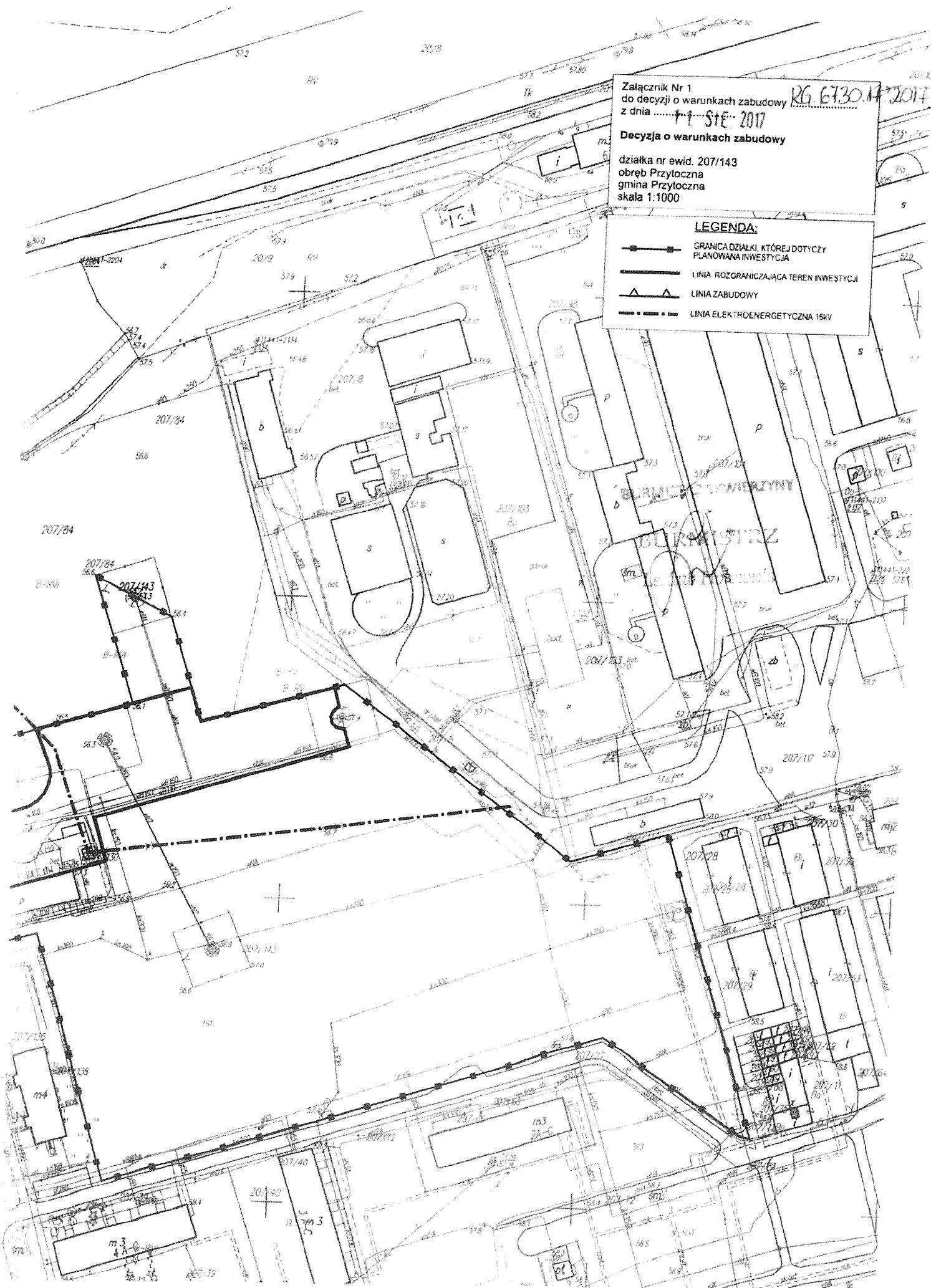
e-mail: [i.pawlicka@skwierzyna.pl](mailto:i.pawlicka@skwierzyna.pl)

pokój nr 10, parter

Sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

URZĄDZYSTWO POWIATOWE  
w Międzyzrzeczu  
ul. Przemysłowa 2  
66-300 MIĘDZYZRZECZ  
tel. (0-62) 740 41 10, fax 740 84 1

576



## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej**

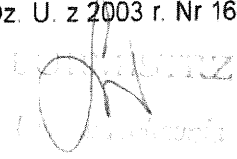
przewidzianej do realizacji:

**na działce nr ewid. 207/143, obręb Przytoczna, gmina Przytoczna.**

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 2017 r. poz. 1073). 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** – *sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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*
  - a) funkcja zabudowy: produkcyjna - obiekty infrastruktury technicznej związane z produkcją energii elektrycznej,
  - b) linia zabudowy: nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) intensywność wykorzystania terenu:
    - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
    - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 40%.
  - d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
    - szerokość elewacji frontowej: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
    - geometria dachu:
      - układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
      - wysokość głównej kalenicy: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
      - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na przedmiot inwestycji nie będący budynkiem,
    - wysokość zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją mocującą: do 3 m,
    - moc: do 90 kW.
2. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2** – *teren ma dostęp do drogi publicznej*
  - a) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.
3. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3** – *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*
  - a) 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,
  - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
  - d) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
  - e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
  - f) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
  - g) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,

- h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) miejsca postojowe – nie dotyczy.
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**
- a) na działce nr ewid. 207/143 znajdują się grunty klasy: Ba,
  - b) 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 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).
5. **W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**
- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) z uwagi na lokalizację w granicach terenu objętego wnioskiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – linia elektroenergetyczna 15kV, 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).

  
Lukasz Nitecki

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu.

Sporządził:

mgr inż. arch. Łukasz Nitecki



ROSTWO POWIATOWE  
w Międzyrzeczu  
ul. Przemysłowa 2  
66-300 MIĘDZYRZECZ  
tel. (0-22) 242-... 7-7 84-...








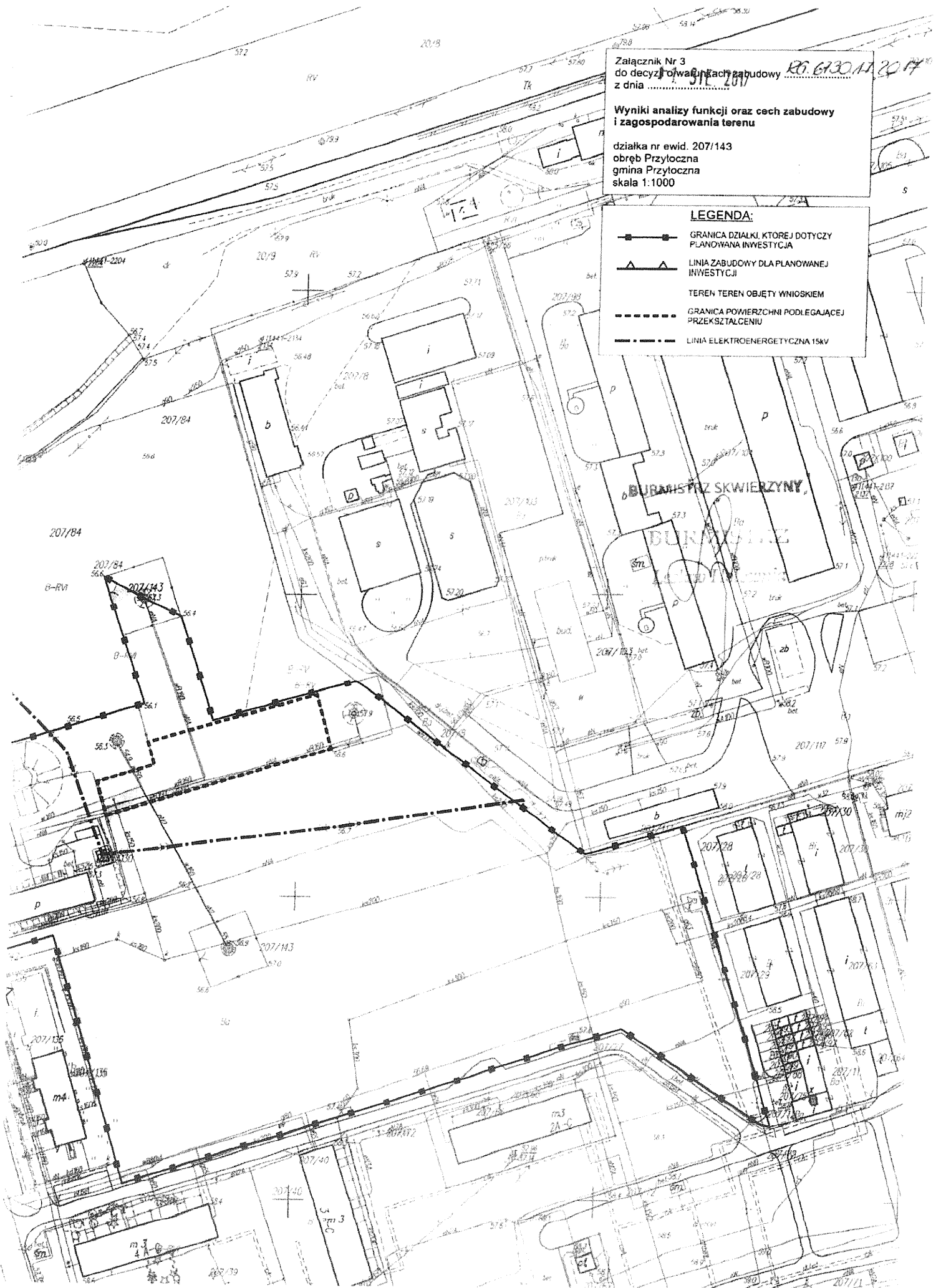
Załącznik Nr 3  
do decyzji o warunkach zabudowy  
z dnia 31.05.2017

**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy  
i zagospodarowania terenu**

dziłka nr ewid. 207/143  
obręb Przyłocna  
gmina Przyłocna  
skala 1:1000

**LEGENDA:**

-  GRANICA DZIAŁKI, KTOREJ DOTYCZY PLANOWANA INWESTYCJA
-  LINIA ZABUDOWY DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI
-  TEREN TEREN OBJĘTY WNIOSEM
-  GRANICA POWIERZCHNI PODLEGAJĄCEJ PRZEKSZTAŁCENIU
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV



## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przeprowadzona na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)
- 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)
- wniosku z dnia 5 maja 2017 r. WOKAMID Sp. z o.o., ul. Dworcowa 8, 66-340 Przytoczna, działającej przez pełnomocnika Pana Wojciecha Hałatyna

dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej**

przewidzianej do realizacji:

**na działce nr ewid. 207/143, obręb Przytoczna, gmina Przytoczna.**

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. teren działki nr ewid. 207/143:
  - a) znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - b) stanowi własność Gminy Przytoczna,
  - c) zlokalizowany jest na terenie infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych,
  - d) posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ewid. 206,
  - e) posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, gazowej,
2. funkcja i sposób zagospodarowania działek sąsiednich - w granicach obszaru objętego analizą zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego:
  - a) tereny dróg wewnętrznych,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - d) zabudowa produkcyjna,
  - e) tereny rolnicze,
  - f) tereny leśne,
  - g) tereny kolejowe,
  - h) tereny infrastruktury technicznej,
  - i) tereny obsługi komunikacji,
3. uwzględniając przedmiot inwestycji stwierdza się, iż kontynuację w zakresie funkcji stanowią wskazane w ramach obszaru analizowanego terenu zabudowy produkcyjnej niezależnie od ich aktualnego profilu produkcji,
4. uwzględniając przedmiot planowanej inwestycji – obiekty infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej, oraz regulacje wynikające z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) należy stwierdzić, iż planowana inwestycja nie wymaga kontynuacji w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
5. gabaryty i forma architektoniczna zabudowy zlokalizowanej na terenie analizowanym: z uwagi na rodzaj inwestycji oraz brak wpływu na rozstrzygnięcie postępowania odstępuje się od analizy w przedmiotowym zakresie,
6. linie zabudowy na analizowanym terenie: z uwagi na rodzaj inwestycji oraz brak wpływu na rozstrzygnięcie postępowania odstępuje się od analizy w przedmiotowym zakresie,
7. wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu dla obszaru analizowanego: z uwagi na rodzaj inwestycji oraz brak wpływu na rozstrzygnięcie postępowania odstępuje się od analizy w przedmiotowym zakresie,
8. na działce nr ewid. 207/143 znajdują się grunty klasy: Ba,
9. przedmiotowa inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia określonego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),

10. działka nr ewid. 207/143 znajduje się:

- a) poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- b) poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.),
- c) poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131),
- d) 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 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- e) poza obszarami, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).

Starostwo Powiatowe  
Międzyrzecz  
10-100  
10-100

Część graficzną analizy sporządzono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu.

Sporządził:

mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

[illegible][illegible]

Mapa Sytuacyjno-Wysokościowa  
Do celów opiniotwórczych  
Gmina Przytoczna  
Obwód Przytoczna  
Skala 1:1000

POSZCZEGÓLNOŚĆ  
KODY KOLOROWE  
KODY KOLOROWE  
KODY KOLOROWE  
KODY KOLOROWE

TK  
IT  
MN  
P  
ZL  
R  
R'  
KDW

207/143

305/2017  
21 KWI 2017  
2 STAROSTY  
mgr inż. Sebastian Gwóźdź  
Inżynier  
Wydział Geodezji i Inżynierii  
ZL

Analiza funkcji oraz cech zabudowy  
i zagospodarowania terenu

działka nr ewid. 207/143  
obręb Przytoczna  
gmina Przytoczna  
skala 1:1000

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA DZIAŁKI, KTÓREJ DOTYCZY PLANOWANA INWESTYCJA
- TEREN OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA POMIĘDZY PODPOŁASZKĄ I PRZEDSZKOLEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- TERENY DROG PUBLICZNYCH
- TERENY DROG WIEJSKICH
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA (WYKORZYSTANIE)
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA (WYKORZYSTANIE)
- ZABUDOWA PRZEMysłOWA
- TERENY WIEJSKIE
- TERENY "TAS"
- TERENY KRAJOWE
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY OŚWIATY I KULTURY

KD  
KDW  
MN  
MW  
P  
R  
ZL  
TK  
IT  
KS

Mapa Sytuacyjno-Wysokościowa  
Do celów opiniotwórczych  
Gmina Przytoczna  
Obwód Przytoczna  
Skala 1:1000

POSZCZEGÓLNOŚĆ  
KODY KOLOROWE  
KODY KOLOROWE  
KODY KOLOROWE  
KODY KOLOROWE

TK  
IT  
MN  
P  
ZL  
R  
R'  
KDW

207/143

305/2017  
21 KWI 2017  
2 STAROSTY  
mgr inż. Sebastian Gwóźdź  
Inżynier  
Wydział Geodezji i Inżynierii  
ZL

Analiza funkcji oraz cech zabudowy  
i zagospodarowania terenu

działka nr ewid. 207/143  
obręb Przytoczna  
gmina Przytoczna  
skala 1:1000

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA DZIAŁKI, KTÓREJ DOTYCZY PLANOWANA INWESTYCJA
- TEREN OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA POMIĘDZY PODPOŁASZKĄ I PRZEDSZKOLEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- TERENY DROG PUBLICZNYCH
- TERENY DROG WIEJSKICH
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA (WYKORZYSTANIE)
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA (WYKORZYSTANIE)
- ZABUDOWA PRZEMysłOWA
- TERENY WIEJSKIE
- TERENY "TAS"
- TERENY KRAJOWE
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY OŚWIATY I KULTURY

KD  
KDW  
MN  
MW  
P  
R  
ZL  
TK  
IT  
KS

[illegible]

- [illegible]

[illegible]

