

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki o nr
ewid. 382 położonej w miejscowości Skrzetusz, gmina Ryczywół.**

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu, **na wniosek Pana [REDAKOWANE] z 12.11.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 13.11.2024 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy dwóch silosów paszowych w zabudowie zagrodowej na terenie części działki o nr ewid. 382 położonej w miejscowości Skrzetusz, gmina Ryczywół, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:**

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy;**
- 2. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem: teren niezabudowany;**
- 3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)**

art. 61 ust. 1

pkt 1 - „sąsiedztwo” - „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” – **NIE DOTYCZY** zgodnie z art. 61 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne, którego powierzchnia przewyższa średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Ryczywół,

pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **SPEŁNIONY**,

- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY,
- pkt 4 - „odrolnienie” - teren nie wymaga 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,
- pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
- a) **o ochronie przyrody** - inwestycja położona będzie poza obszarem objętym formami ochrony przyrody: poza obszarem chronionego krajobrazu i poza Naturą 2000 – nie wymaga uzgodnienia;
 - b) **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** - na obszarze inwestycji nie występują obiekty zabytkowe - nie wymaga uzgodnienia,
 - c) **Prawo wodne** - usuwanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami Prawa wodnego,
 - d) **ustawa o drogach publicznych** - inwestycja będzie usytuowana na działce przylegającej do drogi publicznej gminnej o nr ewid. działki 550 - Wójt Gminy jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 k.p.a.;
 - e) **Prawo ochrony środowiska i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** - wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć 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), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.3.2023 z dnia 30.11.2023 r. Wójt Gminy Ryczywół określił rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia oraz istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich zawarte w ww. decyzji,
- pkt 6 - „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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”;

4. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)

- dojazd od strony drogi publicznej – drogi publicznej gminnej o nr ewid. działki 550;

5. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- linia telefoniczna;

6. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;

7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Nie dotyczy;

8. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów

Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54).

9. Decyzję wydaje się po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 1-16:

- 1. pkt 1** - ministrem właściwym ds. zdrowia - inwestycja nie będzie lokalizowana w miejscowości uzdrowskiej - nie wymaga uzgodnienia z ministrem zdrowia;
- 2. pkt 2** - wojewódzkim konserwatorem zabytków - na tym terenie nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne - nie wymaga uzgodnienia z WKZ;
- 3. pkt 2 a** - właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – **uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach;**
- 4. pkt 3** - dyrektorem właściwego urzędu morskiego – na tym terenie nie występują obszary pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskie porty i przystanie – nie wymaga uzgodnienia;
- 5. pkt 4** - właściwym organem nadzoru górniczego - na terenie inwestycji nie występują obszary górnicze - nie wymaga uzgodnienia;
- 6. pkt 5** - właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - nie wymaga uzgodnienia,
- 7. pkt 5a** - starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie wymaga uzgodnienia;
- 8. pkt 6** - z organami właściwymi w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – **uzgodniono ze Starostą Powiatowym w Obornikach oraz PGW Wody Polskie w Poznaniu;**
- 9. pkt 7** - dyrektorem parku narodowego - inwestycja nie będzie lokalizowana na terenie parku narodowego i w jego otulinie - nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego;
- 10. pkt 8** - regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - budowa będzie realizowana poza obszarem objętym formami ochrony przyrody - nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
- 11. pkt 9** - właściwym zarządcą drogi, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej – działka graniczy z pasem drogowym drogi publicznej gminnej o nr ewid. działki 550 -

Wójt Gminy jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 k.p.a.;

- 12. pkt 9 a** - Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie - nie wymaga uzgodnienia;
- 13. pkt 10 a** - wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - nie wymaga uzgodnienia;
- 14. pkt 11**- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - działka nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego od marszałka województwa lub dyrektora RZGW oraz leży poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem RZGW.
- 15. pkt 12** – właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – nie wymaga uzgodnienia.
- 16. pkt 13** – Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – nie wymaga uzgodnienia.
- 17. pkt 14** – podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej – nie wymaga uzgodnienia.
- 18. pkt 15** – właściwym organem wojskowym – w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – nie wymaga uzgodnienia.

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 07.01.2025 r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Wójt Gminy Ryczywół
(-) Roman Trzęsimiech