

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działek
o numerze ewidencyjnym 41, 63, 179 oraz na terenie części działek o numerze
ewidencyjnym 206, 207 położonych w miejscowości Zawady, obręb ewidencyjny Zawady,
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 ze zm.) 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. 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. Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu, **na wniosek [REDAKTOWANE]** z dnia 24 lipca 2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 25 lipca 2025 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o numerze ewidencyjnym 41, 63, 179 oraz na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 206, 207 położonych w miejscowości Zawady, obręb ewidencyjny Zawady, 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 (art. 61 ust. 3).**
- 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 ze zm.):**

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,**

Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.

- 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 części działki o numerze ewidencyjnym 63 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ob. AZP 43-27/53 – **uzgodniono z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;**
 - c) **Prawo wodne** - usuwanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami Prawa wodnego,
 - d) **ustawa o drogach publicznych** – nie dotyczy – **uzgodniono z Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach** oraz Wójt Gminy jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 KPA,
 - e) **Prawo ochrony środowiska i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** - dla przedmiotowej inwestycji w dniu 16.05.2025 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.1.2024, ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowej inwestycji, w ww. decyzji wskazano warunki i wymagania, które należy spełnić - **wymaga decyzji środowiskowej;**
- 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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 – nie dotyczy.

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 2025 r. poz. 647 ze zm.).

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 części działki o numerze ewidencyjnym 63 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ob. AZP 43-27/53 – **uzgodniono z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;**
- 3. pkt 2a** - 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 – nie wymaga uzgodnienia ze starostą i/lub Marszałkiem Województwa;
- 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 – nie dotyczy – **uzgodniono z Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach** oraz Wójt Gminy jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 KPA,
12. **pkt 9a** - Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie – nie wymaga uzgodnienia;
13. **pkt 10a** - 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. 14.10.2025 r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

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

Roman Trzęsimiech
Wójt Gminy Ryczywół
*Dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*