

**Decyzja Nr 7/2025
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 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.12.2024r. :

**Budimex P Sp. z o. o.
ul. Siedmiogrodzka 9
01-204 Warszawa**

**Pełnomocnik:
Pan Krzysztof Buczek
ul. Grochowska 357/115
03-822 Warszawa**

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie naziemnej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 23MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o numerach ewidencyjnych gruntu 94/2, 6/2 oraz części działek o numerach ewidencyjnych gruntu 6/1, 2 w obrębie geodezyjnym Szkudaj, gmina Kozłowo.

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa produkcyjna.

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 2025r. poz. 418) 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 naziemnej elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

- a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - nie dotyczy,
- c) maksymalna i minimalna naziemna intensywności zabudowy nie dotyczy,
- d) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 80%,
- e) wysokość paneli fotowoltaicznych mierzona od średniego poziomu terenu – do 3,0m,
- f) łączna moc ogniw fotowoltaicznych do 23MW,
- g) ilość stacji transformatorowych - do 5 szt.
- h) wielkość powierzchni zabudowy kontenera stacji transformatorowej - do 10,5 m²,
- i) szerokość elewacji frontowej kontenera stacji transformatorowych- do 3,5 m,

- j) maksymalna wysokość budynków do głównej kalenicy – do 3,5m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem),
- k) geometria dachów- dachy płaskie,
- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji – 20%,
- m) minimalna liczba miejsc do parkowania- 1.

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 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją Wójta Gminy Kozłowo o środowiskowych uwarunkowaniach RGT.6220.18.8.2024 z dnia 09.10.2024r.
- b) teren planowanej inwestycji nie leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.)
- c) zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U z 2023 r., poz. 1478 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1587 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 znajduje się obszar stanowisk archeologicznych I AZP 35-60/29 (dz. nr 2 obręb Szkudaj) oraz II AZP 35-60/30 (dz. nr 6/1 obręb Szkudaj) ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, prowadzonej przez Wójta Gminy Kozłowo;
- b) zabytek archeologiczny to wg ustawowej definicji – art. 3 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem”;
- c) zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.), osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1 (który brzmi: „Minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego udziela osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej zamierzającej realizować działania, o których mowa w art. 31 ust. 1a, dotacji na przeprowadzenie badań archeologicznych, o których mowa w art. 31 ust. 2, oraz wykonanie ich dokumentacji, w przypadku gdy koszt planowanych badań archeologicznych i ich dokumentacji będzie wyższy niż 2% kosztów planowanych działań”, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych o których mowa w art. 31 ust 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłączenie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Egzemplarz dokumentacji badań, o których mowa w ust. 1a, podlega

po ich zakończeniu nieodpłatnemu przekazaniu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków. Wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie badań archeologicznych wynika z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Obszar stanowisk archeologicznych I AZP 35-60/29 (dz. nr 2 obręb Szkudaj) oraz II AZP 35-60/30 (dz. nr 6/1 obręb Szkudaj) przedstawiono na załączniku graficznym Nr 1 oraz załączniku graficznym Nr 3 stanowiące integralną część decyzji.

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 2024 r. poz. 320 ze zm.)
- b) obsługa komunikacyjna działki – z drogi powiatowej dz. nr 95 i 105 obręb Szkudaj;
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza z 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 ciepłą – 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 2022r. poz. 1225)
- 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 decyzją , linię zabudowy oraz inne ustalenia graficzne, określa mapa sytuacyjno- wysokościowa w skali 1:1000 stanowiąca załącznik 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. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie - uzgodniono postanowieniem WC.ZPU.521.59.2025.AK z dnia 21.01.2025r. (data wpływu 24.01.2025r.). Wymienione w projekcie decyzji działki figurują w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20lipca 2017r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2024r., poz. 1087 ze zm.). Na przedmiotowych działkach zostały wykonane w latach 1975-1981r. urządzenia melioracji wodnych w ramach zadania inwestycyjnego „powierz”.

Dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, należy zastosować rozwiązania projektowe nie powodujące pogorszenia warunków ich funkcjonowania. W związku z art. 196 ust. 15 Prawa Wodnego w przypadku dokonania zmian w systemie drenarskim, należy 1 egzemplarz dokumentacji powykonawczej przekazać do Zarządu Zlewni w Ciechanowie. W myśl art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 podpunkt a oraz art. 17 ust. 1 pkt 4 Prawa Wodnego, na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Art. 192 Prawa wodnego zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadania urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych,

- Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego – Biuro Geologa Wojewódzkiego organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.62.2024 z dnia 03.01.2025r. (data wpływu 09.01.2025r.)), 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Powiatowym Zarządem Dróg w Nidzicy – postanowieniem PZD.DT.m.4450.7.2025 z dnia 22.01.2025r. (data wpływu 23.01.2025r.) – obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 1597N Szymany- Szkudaj (działka drogowa nr 95 i 105 obręb Szkudaj, gmina Kozłowo). Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy zlokalizować na własności nieruchomości. Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi b jezdni drogi powiatowej nr 1597N Szymany-Szkudaj – 20,0m,
- Starostą Nidzickim – postanowieniem BOŚ.6123.8.2025 z dnia 14.01.2025r. (data wpływu 16.01.2025r.) – uzgodniono przedstawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy, pod warunkiem, że w przypadku posadowienia ww inwestycji na gruntach pochodzenia organicznego przed przystąpieniem do jej wykonania należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych pochodzenia organicznego z produkcji rolniczej,
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie - organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.62.2024 z dnia 10.02.2025r. (data wpływu 11.02.2025r.)), 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nidzicy – organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.62.2024 z dnia 03.01.2025r. (data wpływu 09.01.2025r.)), 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 2024 r. poz. 1130 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 05.12.2024r. Pan Krzysztof Buczek, działającego w imieniu i na rzecz Budimex P Sp. z o.o., złożył wniosek o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie naziemnej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 23MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o numerach ewidencyjnych gruntu 94/2, 6/2 oraz części działek o numerach ewidencyjnych gruntu 6/1, 2 w obrębie geodezyjnym Szkudaj, gmina Kozłowo. W dniu 03.01.2025r. zawiadomieniem RGT.6730.62.2024 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. Uwag i wniosków nie zgłoszono. Jednocześnie przedłużono termin

załatwienia sprawy. 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 art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1. ustawy, zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Analiza, składająca się z części tekstowej i graficznej, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem 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 2024r., poz. 1116), 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.

W przypadku niewydania niniejszej decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo za pośrednictwem tutejszego organu wnieść do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego żądanie wymierzenia kary pieniężnej.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 24 sierpnia 2023r. (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

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. Budimex P Sp. z o.o. – pełnomocnik Krzysztof Buczek
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

WYNIKI ANALIZY
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawą opracowania analizy jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 poz. 1116).

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 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**1. Zestawienie funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu.****a) Funkcja zabudowy i 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.

1a. Teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Nie dotyczy.

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.

Z drogi powiatowej dz. nr 95,105 obręb Szkudaj;

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.).

Jak wynika z kopii mapy ewidencyjnej dz. nr ew. 94/2, 6/1 6/2, 2 posiadają oznaczenie gruntu „RIVb”, „RIVa” „RV”, „PsIV”, „N” oraz „LVI” i nie wymagają uzyskania takiej zgody.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**6. Zamierzenie budowlane nie znajduje 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. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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.1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

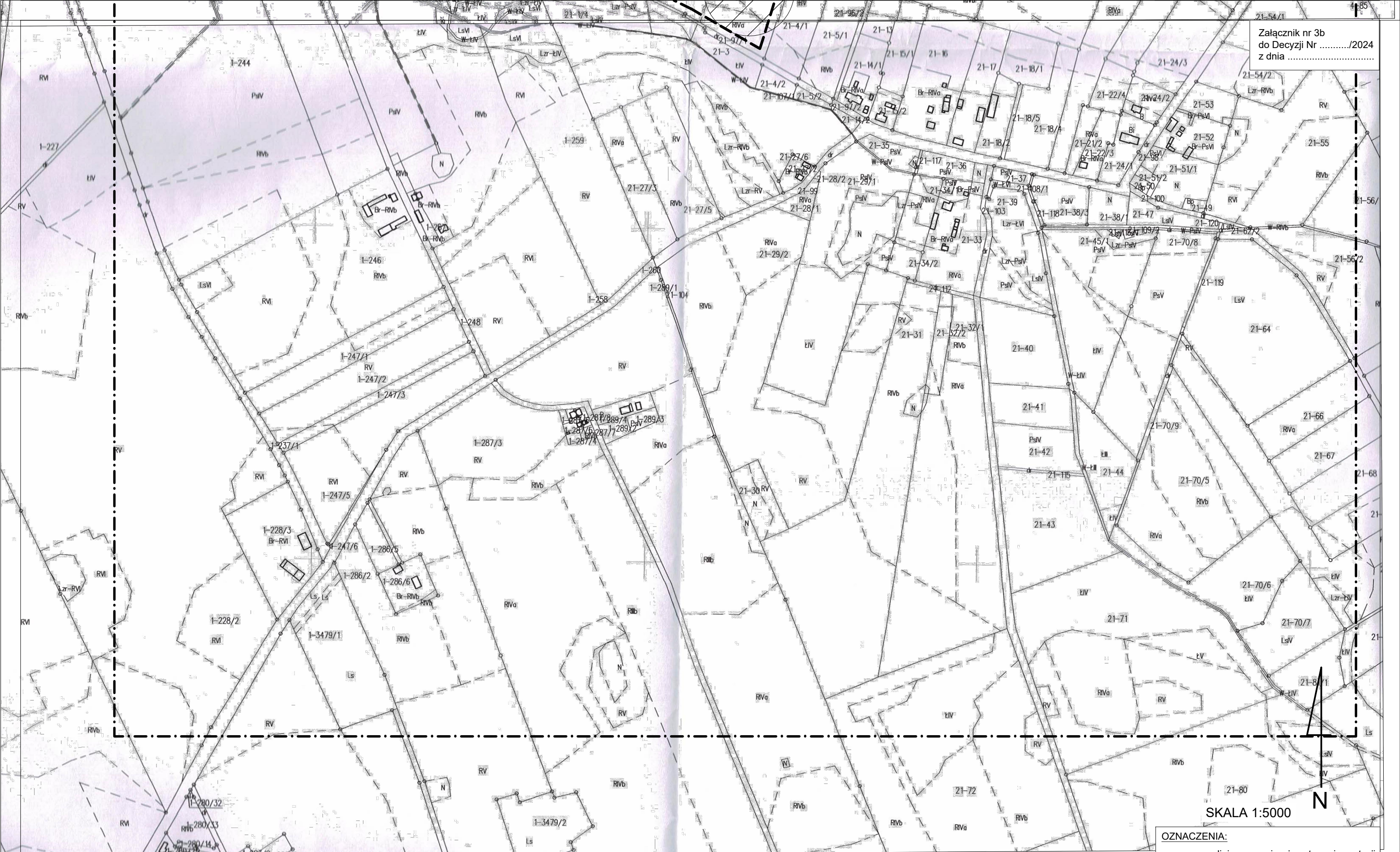
Analizę sporządziła:

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



OZNACZENIA:
--- linie rozgraniczające teren inwestycji
——▲—— nieprzekraczalna linia zabudowy/2
○ stanowisko archeologiczne

OPRACOWAŁA:
mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na liście członków Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WIM-0261
Upr. architektoniczne nr: 4/WMOKK/2016



SKALA 1:5000

- OZNACZENIA:**
- linie rozgraniczające teren inwestycji
 - · - granice obszaru analizowanego
 - ⊗ stanowisko archeologiczne
- OPRACOWAŁA:** *Mazur*
mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261
Upr. architektoniczne nr: 4/WMOKK/2016