



DECYZJA

o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kpa (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) po rozpatrzeniu wniosku Pana Bogusława Kierusa – Starosty Strzelecko-Drezdeneckiego reprezentującego Powiat Strzelecko-Drezdenecki z siedzibą przy ul. ks. St. Wyszyńskiego 7 w Strzelcach Krajeńskich (kod pocztowy: 66-500), po uzgodnieniu:

- z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie płyty fundamentowej pod urządzenie infrastruktury technicznej na części działki nr ewid. 445/59 w obrębie 0017 Strzelce Krajeńskie, w gminie Strzelce Krajeńskie.

Rodzaj inwestycji:

1.1. ustalenia dotyczące sposobu użytkowania obiektów budowlanych:

- 1) w ramach inwestycji nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych;

1.2. sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustaląm w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych na załączniku nr 1 decyzji, lokalizację płyty fundamentowej o maksymalnych wymiarach 3,5 m x 2,0 m, pod urządzenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – agregatu prądotwórczego,
- 2) ustaląm lokalizację niezbędnych dodatkowych utwardzeń terenu.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu w zakresie:

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustaląm obowiązującą linię zabudowy wzdłuż krawędzi elewacji istniejącego budynku biurowego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających teren inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 decyzji, przy czym dla przedmiotowej inwestycji należy potraktować ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 2) ustaląm wskaźnik zabudowy w odniesieniu do terenu objętego inwestycją (część dz. 445/59) – bez zmian;

2.2. warunków i wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- 2) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Strzelec Krajeńskich;

2.3. warunków i wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) podczas prowadzenia robót ziemnych, w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Strzelce Krajeńskich; dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
- 2) teren objęty inwestycją znajduje się na obszarze ochrony krajobrazowej wyznaczonej wokół zabytkowego, średniowiecznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Krajeńskie wpisanego do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 07.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r. – roboty budowlane na przedmiotowym obszarze wymagają pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2.4. wymagań dotyczących obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalam dojazd do terenu objętego inwestycją z drogi publicznej gminnej – dz. nr 444/1 i 445/1;

2.5. wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, teren nie jest położony na terenach górniczych;

2.6. zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zmianami),
- 2) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
- 3) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470),
- 4) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282);

2.7. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy Prawo budowlane.

3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** oznaczono kolorem czarnym na załączniku graficznym nr 1, stanowiących integralną część niniejszej decyzji (**mapa w skali 1:1000**).

Uzasadnienie

Pan Bogusław Kierus – Starosta Strzelecko-Drezdenecki reprezentując Powiat Strzelecko-Drezdenecki z siedzibą przy ul. ks. St. Wyszyńskiego 7 w Strzelcach Krajeńskich dnia 06.03.2020 r. złożył wniosek o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie płyty fundamentowej pod urządzenie infrastruktury technicznej na części działki nr ewid. 445/59 w obrębie 0017 Strzelce Krajeńskie, w gminie Strzelce Krajeńskie.

Wniosek spełniał wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wydania decyzji w przedmiocie warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

W ramach inwestycji przewiduje się budowę płyty fundamentowej pod urządzenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (agregat prądowórczy) o maksymalnych wymiarach fundamentu 3,5 m x 2,0 m.

Dla przedmiotowego obszaru nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy w przypadku braku miejscowego planu, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli inwestycja nie jest celem publicznym. Inwestycja nie stanowi celu publicznego i wymaga pozwolenia na budowę, tym samym wymaga ustalenia warunków zabudowy.

Teren objęty inwestycją nie jest terenem zamkniętym, stosownie więc do treści art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest Burmistrz Strzelec Krajeńskich.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ww. ustawy tj. osobie, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami).

Zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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, należy zakwalifikować inwestycję do określonego rodzaju zabudowy.

Inwestycja polegająca na lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zwolniona z obowiązku wykazania „dobrego” sąsiedztwa (stosowania art. 61 ust. 1 i 2 wyżej wymienionej ustawy) – przedsięwzięcie nie wymaga wykazania, że 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, oraz wykazania, że teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej.

Planowana inwestycja (płyta fundamentowa pod agregat prądowórczy) stanowi infrastrukturę techniczną (zgodnie z § 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.2003.164.1589)). Inwestycja ta nie stanowi bowiem zabudowy mieszkalnej (ani jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwym), nie stanowi usług, ani też zabudowy produkcyjnej, cmentarza ani też drogi publicznej lub wewnętrznej. Nadmienić też należy, że w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587) w załączniku Nr 1 do rozporządzenia – elektroenergetyka została wymieniona wśród terenów infrastruktury technicznej.

W oparciu o wniosek zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem art. 61 ust. 3 tejże ustawy, sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, w której zważono co następuje:

- 1) inwestycja stanowi infrastrukturę techniczną – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymaga spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy;
- 2) inwestycja stanowi infrastrukturę techniczną – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymaga spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy, choć w danym przypadku teren inwestycji położony jest na dz. 445/59 w obrębie Strzelce Krajeńskie, która posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – ul. ks. St. Wyszyńskiego – dz. 444/1 oraz dz. 445/1 (przesłanka art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy jest spełniona),
- 3) istniejące uzbrojenie działki jest wystarczające dla realizacji zamierzenia – inwestycja nie wymaga uzupełnienia uzbrojenia działki (przesłanka art. 61 ust. 1 pkt 3 jest spełniona);
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – grunty objęte inwestycją stanowią grunty już przekształcone – inne tereny zabudowane „Bi” (przesłanka art. 61 ust. 1 pkt 4 jest spełniona);
- 5) zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi – nie stwierdzono sprzeczności z żadnym przepisem odrębnym.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie jest też położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, w obszarach narażonych na ruchy masowe ziemi, ani też w granicach udokumentowanych złóż lub terenach górniczych.

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty ochroną środowiska naturalnego jako Natura 2000 i nie przewiduje się oddziaływania negatywnego na te obszary w przypadku realizacji inwestycji. Inne formy ochrony przyrody na terenie również nie występują.

Na terenie objętym inwestycją nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków. Inwestycja znajduje się na obszarze ochrony krajobrazowej wyznaczonej wokół zabytkowego, średniowiecznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Krajeńskie wpisanego do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r.

Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy), dlatego stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania. Strony zawiadomiono o wszczęciu postępowania i przysługujących im uprawnieniach.

Niniejsza decyzja została uzgodniona z:

- 1) Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków – postanowienie znak: ZN-G.5151.17.2020 [SKr] z dnia 05.05.2020 r.
zaopiniowana przez:
- 2) Referat Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej (dz. nr ewid. gruntu 444/1, 445/1 m. Strzelce Krajeńskie).

Z uwagi na niewystępowanie warunku określonego w art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgodnień decyzji w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

Następnie, po zgromadzeniu dokumentów do sprawy, strony zostały powiadomione o możliwości zapoznania się z zebranymi dowodami i materiałami zgodnie z art. 10 kpa. Na powyższe nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga pisemna.

Art. 15zsz ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 374 ze zmianami) spowodował, iż od dnia 01.04.2020 r. bieg terminów procesowych w postępowaniach administracyjnych nie rozpoczynał się, a rozpoczęty uległ zawieszeniu w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19. Ponadto art. 15zsz ust. 8 tej ustawy spowodował również, iż nie rozpoczynał się, a rozpoczęty uległ zawieszeniu na okres stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19, m.in. bieg terminu na milczące załatwienie sprawy (pkt 1) oraz w innej sprawie, w której brak wyrażenia przez organ sprzeciwu, wydania decyzji, postanowienia albo innego rozstrzygnięcia uprawnia stronę lub uczestnika postępowania do podjęcia działania, dokonania czynności albo wpływa na zakres praw i obowiązków strony lub uczestnika postępowania (pkt 2).

W tym czasie wprowadzono kolejne zmiany (od dnia 18.04.2020 r.) w art. 15zsz ww. ustawy (tzn. ustawy z dnia 02 marca 2020 r. - t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 374 ze zmianami) poprzez dodanie m.in.:

- ust. 2a pkt 4, zgodnie z którym wstrzymanie rozpoczęcia i zawieszenie biegu terminów, o których mowa w ust. 1, nie dotyczy terminów wydania decyzji, o których mowa w art. 59 ust. 1-2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ust. 8a pkt 3 ustawy z dnia 2 marca 2020 r., zgodnie z którym wstrzymanie rozpoczęcia i zawieszenie biegu terminów, o których mowa w ust. 8, nie dotyczy terminów na zajęcie lub wyrażenie stanowiska, o których mowa w art. 53 ust. 5 i 5c oraz art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Następnie w dniu 16 maja 2020 r. weszła w życie ustawa (z dnia 14 maja 2020 r.) o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. z 2020 r. poz. 875), która dokonała kolejnych znaczących zmian w zakresie art. 15 zsz ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 374, 567, 568 i 695).

Zgodnie z art. 46 pkt 20 ww. ustawy z dnia 16 maja 2020 został uchylony w całości m.in. art. 15 zsz ustawy z dnia 02 marca 2020 r., który w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID spowodował wstrzymanie biegu terminów w postępowaniach administracyjnych. Uchylenie art. 15 zsz ustawy z dnia 02 marca 2020 r. umożliwiło dalsze procedowanie postępowań administracyjnych.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 w związku z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że istniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

Pouczenie

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.

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).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Opieczętowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Burmistrza Strzelec Krajeńskich, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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 (art. 127a KPA).



BURMISTRZ

Matczysz Feder

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – Załącznik graficzny do decyzji
- 2) Załącznik nr 2 – Wyniki analiz

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) strony postępowania – wg załącznika w aktach sprawy
- 3) a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich

Nie podlega opłacie skarbowej - na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 ze zmianami)

inspektor ds. budownictwa
Aleksandra Zydar

MAPA SYT.-WYS

SKALA 1:1000

miejsowość STRZELECKA



ogłoszenie się zgromadzić miały szereg...
495/29 teren u państwa...
i karabin...
STAROSTA STRZELECKI PODZIEMNY

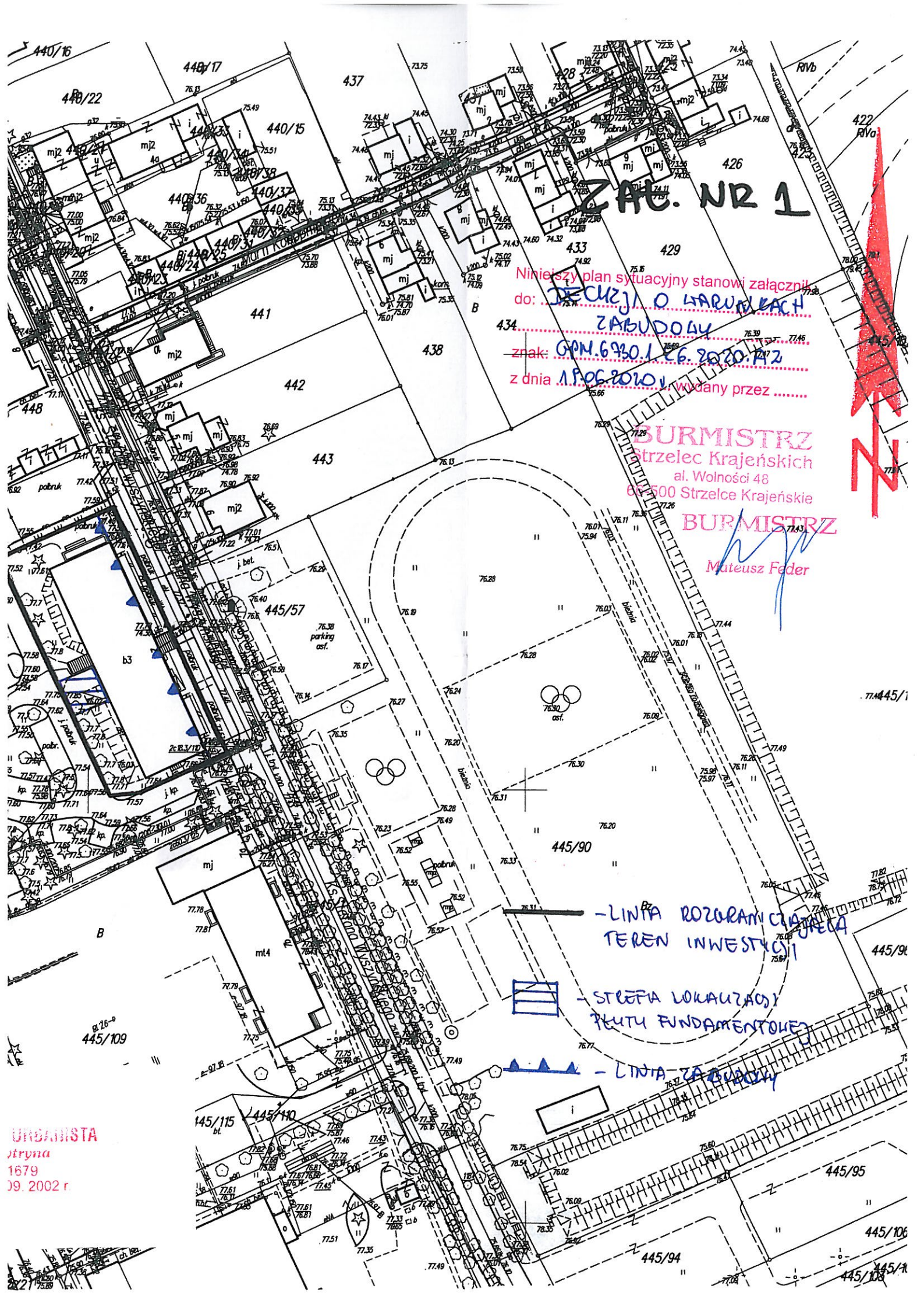
PROJEKT SPORZĄDZONA

Zofia Cytryna

UPRAWN
Zo
u
nadan

02.04.2020r.

445/68 445/69 445/70



ZAC. NR 1

Niniejszy plan sytuacyjny stanowi załącznik do:
DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
 znak: **GM.6930.1.66.2020.742**
 z dnia **1.10.2020 r.** wydany przez

BURMISTRZ
 Strzelec Krajeńskich
 al. Wolności 48
 61-500 Strzelec Krajeńskie
BURMISTRZ
Mateusz Feder

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

- STREFA LOKALIZACJI PEŁNY FUNDAMENTOWEJ

- LINIA ZABUDOWY

URBANISTA
 J. J. J.
 1679
 09. 2002 r

WYNIKI ANALIZ:

- **STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,**
- **WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

WNIOSKODAWCA:		
Powiat Strzelecko-Drezdenecki ul. ks. St. Wyszyńskiego 7 66-500 Strzelce Krajeńskie		
Element analizy	Stan faktyczny i prawny	Uwagi
• położenie	Położenie: w granicach administracyjnych miasta. Część działki: 445/59. Obręb ewidencyjny: 0017 – Strzelce Krajeńskie. Teren objęty inwestycją nie jest terenem zamkniętym.	
• żądany we wniosku sposób zagospodarowania terenu i zabudowy	Budowa płyty fundamentowej pod urządzenie infrastruktury technicznej na części działki nr ewid. 445/59 w obrębie 0017 Strzelce Krajeńskie, w gminie Strzelce Krajeńskie. W ramach inwestycji przewiduje się budowę płyty fundamentowej pod urządzenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (agregat prądotwórczy) o powierzchni fundamentu 3,5 m x 2,0 m.	
• ustalenia mpzp	Brak planu.	
• stan prawny działek wg wypisu z ew. gruntów	Nr działki – użytki w granicach objętych inwestycją: część dz. 445/59 – Bi – inne tereny zabudowane.	
Przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego na załączniku graficznym:		
• <u>Szerokość frontu działki</u> (część działki budowlanej przyległej do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – wg §2 pkt 5 RMI*)	Inwestycja polegająca na lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w świetle art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zwolniona z obowiązku wykazania „dobrego” sąsiedztwa (stosowania art. 61 ust. 1 i 2 wyżej wymienionej ustawy) – przedsięwzięcie nie wymaga wykazania, że 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, oraz wykazania, że teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. Planowana inwestycja (płyta fundamentowa pod agregat prądotwórczy) stanowią infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 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.2003.164.1589). Inwestycja ta nie stanowi bowiem zabudowy mieszkalnej (ani	Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy PIZP **),

	<p>jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym), nie stanowi usług, ani też zabudowy produkcyjnej, cmentarza ani też drogi publicznej lub wewnętrznej.</p> <p>Nadmienić też należy, że w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587) w załączniku Nr 1 do rozporządzenia – elektroenergetyka została wymieniona wśród terenów infrastruktury technicznej.</p> <p>*) RMI - rozporządzenie 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.2003.164.1588)</p> <p>**) PiZP - ustawa z 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).</p>	
1. <u>funkcja obiektu/ zagospodarowanie terenu:</u>	Przedmiotowa inwestycja nie zmienia funkcji terenu.	
2. <u>linia zabudowy</u> wyznaczana jest w oparciu o § 4 RMI jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich, lub jeżeli zabudowa sąsiednia tworzy uskok wyznacza się linię zabudowy zgodnie z zabudową położoną w odległości większej od pasa drogowego, a w przypadku niezgodności linii istniejącej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się zgodnie z przepisami, (dopuszcza się w oparciu o §4 ust. 4 RMI, inne wyznaczenie tego parametru, jeżeli wynika to z analizy)	<p>Teren inwestycji położony jest przy drodze publicznej gminnej – (ul. ks. St. Wyszyńskiego – dz. 444/1 oraz dz. 445/1).</p> <p>Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych obiekty budowlane mogą być lokalizowane w odległości minimum 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej w terenie zabudowy.</p> <p>Fundamenty planowane są w odległości ponad 20 m od granicy z dz. 444/1 oraz 445/1 (drogą publiczną gminną – ul. ks. St. Wyszyńskiego), za istniejącą zabudową biurową.</p> <p>Należy więc ustalić obowiązującą linię zabudowy zgodnie z istniejącą już zabudową na dz. 445/49, zlokalizowaną w odległości blisko 4,5 m od granicy z drogą publiczną gminną (a w odległości blisko 8,5 m od krawędzi jezdni), przy czym należy potraktować ją jako nieprzekraczalną linię zabudowy.</p>	
3. <u>wskaźnik pow. zabudowy</u> wyznacza się zgodnie z §5 RMI, na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego (dopuszcza się w oparciu o §5 ust. 2 RMI, inne wyznaczenie tego parametru, jeżeli wynika to z analizy)	<p>Wskaźnik powierzchni zabudowy w liniach rozgraniczających teren inwestycji (część dz. 445/59) nie ulegnie zmianie.</p> <p>Planowana inwestycja nie dotyczy zabudowy budynkami, nie wpłynie na zwiększenie wskaźnika zabudowy, jedynie na pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.</p>	
4. <u>szerokość elewacji frontowej</u> , od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy zgodnie z §6 RMI, na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%, (dopuszcza się w oparciu o §6 ust. 2 RMI, inne wyznaczenie tego parametru, jeżeli wynika to z analizy)	Nie dotyczy – inwestycja nie polega na lokalizacji budynku.	
5. <u>wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej</u> , jej gzymsu lub attyki dla nowej zabudowy wyznacza się, zgodnie z §7 RMI, jako przedłużenie tych krawędzi	Nie dotyczy – inwestycja nie polega na lokalizacji budynku.	

odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym wysokość tę mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli ww. wysokość, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym, (dopuszcza się w oparciu o §7 ust. 4 RMI, inne wyznaczenie tego parametru, jeżeli wynika to z analizy)		
6. geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy dachu i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki), zgodnie z §8 RMI, ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.	Nie dotyczy – inwestycja nie polega na lokalizacji budynku.	
• dostęp do drogi publicznej	Teren objęty inwestycją posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – ul. ks. St. Wyszyńskiego – dz. 444/1 oraz dz. 445/1.	Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy PiZP.
• warunki wynikające z obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej: - inwestycja nie wymaga uzupełnienia uzbrojenia działki, - dojazd do inwestycji: z drogi publicznej gminnej – dz. 444/1 oraz dz. 445/1.	Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy PiZP.
• warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy o PiZP)	Grunty objęte inwestycją: Bi – inne tereny zabudowane są to grunty już przekształcone – nie wymagają więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	Wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy PiZP.
• warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wynikające z:	Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).	
- potrzeby ochrony środowiska o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska	- Złoża geologiczne i tereny górnicze – nie występują, - udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – nie występują, - tereny ujęć wody lub ich strefy – nie występują, - teren nie jest położony w obszarach zagrożonych powodzią, - tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują, - obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe – nie występują.	
- ustaleń dla form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o	Teren objęty wnioskiem nie jest objęty żadną z formą ochrony przyrodniczej w tym ochroną środowiska naturalnego jako	

ochronie przyrody	Natura 2000 i nie przewiduje się oddziaływania negatywnego na te obszary w przypadku realizacji inwestycji.	
• warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja znajduje się na obszarze ochrony krajobrazowej wyznaczonej wokół zabytkowego, średniowiecznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Krajeńskie wpisanego do rejestru zabytków pod nr KO Kons.-III-5/57 z dnia 7.11.1957 r., KOK-I-2172/75 z dnia 31.01.1975 r. oraz KOK-I-7/76 z dnia 21.10.1976 r.	

BURMISTRZ

Matysz Feder