



Gmina Stare Miasto

Urząd Gminy, 62-571 Stare Miasto, ul. Główna 16B,
tel. +48 632416216, fax. +48 632416580
www.stare-miasto.pl e-mail: sekretariat@stare-miasto.pl

WÓJT GMINY STARE MIASTO

GP.6730.1.1623.2026

Stare Miasto, 01.09.2026 r.

OBWIESZCZENIE

Wójta Gminy Stare Miasto

o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 72 ust. 6 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), w związku z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) podaję do publicznej wiadomości informację, że dnia 01.09.2026 r. wydana została przez Wójta Gminy Stare Miasto decyzja o warunkach zabudowy nr 474/2026 dla inwestycji polegającej na budowie drogi wewnętrznej dla części działki ozn. nr 475, obręb 0017 – Żdżary, gmina Stare Miasto.

Decyzja o warunkach zabudowy została poprzedzona decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z treścią decyzji oraz dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, pok. nr 302 w godzinach pracy urzędu.

Treść decyzji udostępnia się w dniu 01.09.2026 r. na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Stare Miasto.

Z up. Wójta

Wioleta Wojciechowska-Dolna

Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

**DECYZJA NR 474/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zm.);
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 poz. 1691),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.12.2025 r. o ustalenie warunków zabudowy i po stosownych uzgodnieniach:

ustalam

na rzecz

.....

oraz

.....

reprezentowanych przez pełnomocnika,

.....

warunki zabudowy

dla części działki ozn. nr 475, obręb 0017 - **Żdźary**, gmina Stare Miasto

dla inwestycji obejmującej

budowę drogi wewnętrznej

Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** infrastruktura komunikacyjna – obiekt liniowy;
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** wewnętrzny układ komunikacyjny - droga wewnętrzna;
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) linie rozgraniczające teren inwestycji: zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) lokalizacja drogi:
 - a) na obszarze opracowania dopuszcza się budowę wewnętrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizacja drogi wewnętrznej: zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - c) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: 6,0 m;
 - d) długość drogi wewnętrznej: 600,0 m (+/-15%);
 - e) min pow. biologicznie czynna: 10% pow. terenu opracowania;
 - f) maksymalny udział pow. zabudowy: 90% pow. terenu opracowania;
 - g) pow. terenu opracowania: 0,3500 ha +/- 10%;
 - h) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - i) linia zabudowy: nie dotyczy;
 - j) w przypadku występowania na terenie inwestycji podziemnej infrastruktury technicznej należy zachować odległość zgodną z przepisami odrębnymi lub ją przebudować, w przypadku kolizji lub obszaru oddziaływania wynikającego z przepisów odrębnych - projekt zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) inwestycja znajduje się w na terenie objętym ochroną przyrody na podstawie Uchwały Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów – Złotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r., poz. 2026 r. poz. 13, 426);
- 2) należy spełnić wymagania wynikające z decyzji Wójta Gminy Stare Miasto znak: OŚR.6220.44.2025 z dnia 02.12.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych w miejscowości Żdżary, gmina Stare Miasto”, planowanego do realizacji na działce ozn. nr ewid. 475 obręb Żdżary, gmina Stare Miasto.

5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 2) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 3) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych: powierzchniowo na teren inwestycji;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 5) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 6) ogrzewanie: nie dotyczy;
- 7) wjazd na działkę: dostęp z dróg publicznych gminnych (dz. ozn. nr 460/4 – ul. Jeżynowa oraz dz. ozn. 481/6 – ul. Jagodowa);
- 8) miejsca postojowe: nie dotyczy;
- 9) gromadzenie i segregacja odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na działce zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;

7. ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 3) zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania administracyjnego pismem znak: GP.6730.1.1623.2025 z dnia 02.07.2026 r.;
- 4) zawiadomienie stron o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i złożenia końcowego oświadczenia przed wydaniem decyzji: GP.6730.1.1623.2025 z dnia 30.07.2026 r.

8. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

Inwestycja jest realizowana na terenie:

- nie wymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- nie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- nie zlokalizowanym w granicach terenu i obszaru górniczego;
- nie zlokalizowanym na obszarze udokumentowanych złóż kopalin;
- zlokalizowanym w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - nr 151 Turek – Konin – Koło;

- nie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- nie zlokalizowanym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- objętym formą ochrony przyrody – Złotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- nie zlokalizowanym w strefie ochronnej ujęcia wód.

9. inne ustalenia:

- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.
- 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.
- 4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.
- 5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 6) Stosownie do treści art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszym organ stwierdza wygaśnięcie decyzji, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenia na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, lecz może stanowić podstawę do ubiegania się o nie.

Wytyczenie w terenie obiektów budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

UZASADNIENIE

....., działając jako pełnomocnik
..... w dniu 30.12.2025 r. wystąpiła w ich imieniu i na ich rzecz do Wójta Gminy Stare Miasto z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę drogi wewnętrznej na części działki ozn. nr 475, obręb 0017 - Żdźary, gmina Stare Miasto.

Działka ozn. nr 475 ma powierzchnię 3,0400ha, znajduje się w obrębie użytków klasy RV, RVI i nie jest zabudowana.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na obszarze, na którym nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego może nastąpić na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Stare Miasto, zawiadomieniem znak: GP.6730.1.1623.2025, z dnia 02.07.2026 r. poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) strony postępowania zostały poinformowane o możliwości czynnego udziału w każdym stadium postępowania administracyjnego.

Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 6, 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) projekt niniejszej decyzji (przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zgodne z art. 5 ust. 3, 4, 5 ww. ustawy, tj.: mgr inż. arch. Adama Kaczmarka - nr upr. Z-574) pismem znak GP.6730.1.1623.2025 z dnia 02.07.2026 r. został przesłany i uzgodniony z:

- Starostwem Powiatowym w Koninie Wydziałem Ochrony Gruntów stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6 – w zakresie ochrony gruntów rolnych – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 02.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Kole stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6 – w zakresie melioracji i urządzeń wodnych – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 02.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Powiatową Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną w Koninie stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2a – w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 02.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 5 – w zakresie obszarów hydrogeologicznych (GZWP) – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 02.07.2026 r. W wymaganym terminie 14 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 8 – w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – pismo o uzgodnienie projektu decyzji z dnia 02.07.2026 r., doręczone dnia 02.07.2026 r. W wymaganym terminie 21 dni nie zajęto stanowiska – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zawiadomieniem znak: GP.6730.1.1623.2025 z dnia 30.07.2026 r., zgodnie z art. 10 § 1 kpa poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem oraz wypowiedzeniem się co do zebranych dowodów w sprawie przed wydaniem decyzji. Nie wniesiono żadnych uwag ani wniosków.

Zostały spełnione łącznie wszystkie warunki art. 61. ust. 1 oraz ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja nie wymaga zapewnień w zakresie infrastruktury technicznej.

Grunt pod projektowaną inwestycję, tj. część działki ozn. nr 475 (teren drogi), stanowią użytki rolne klas: RV, RVI, wobec czego zgodnie z art 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ze względu na powierzchnię przekształcaną w wyniku realizacji przedsięwzięcia związanego z budową budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ozn. nr ewid. 475, obręb 0017 - Żdżary, wnioskowana inwestycja jest wymieniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1839).

W dniu 02.12.2025 r. Wójt Gminy Stare Miasto wydał decyzję znak: OŚR.6220.44.2025 z dnia o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą – budowa domów jednorodzinnych w miejscowości Żdżary, gmina Stare Miasto” planowanego do realizacji na działce ozn. nr ewid. 475 obręb Żdżary, gmina Stare Miasto

i stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji i ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) sporządzono analizę w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analiza pozwoliła również stwierdzić łączne spełnienie warunków wynikających z art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., które pozwoliły stwierdzić łączne ich spełnienie.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Miasto, w terminie 14 dni od jej otrzymania.
2. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. 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.

Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonym terenem inwestycji.
2. Analiza cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu sporządzona na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wyniki analizy sporządzonej na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Otrzymują:

1.
2. GP. aa

Województwo: wielkopolskie
Powiat: koniński
Jednostka ewidencyjna: STARE MIASTO
Identyfikator jednostki: 301011_2
Obszr: ZDŻARY
Numer obszru: 0017

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy i zag. terenu
Gmina Stare Miasto, o. Zdzary, dz. nr 475
----- linia rozgraniczająca teren inwestycji



Analiza cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu sporządzona na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza wykonana została z Rozporządzenia 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 roku poz. 1116)

Przedmiot analizy – budowa drogi wewnętrznej na cz. dz. ozn. nr 475, obręb 0017 – Żdżary, gmina Stare Miasto.

1. Cel analizy.

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

2. Podstawa opracowania.

Analizę opracowano w oparciu o: wniosek, mapę w skali 1:1000, wizję lokalną w terenie przepisy prawa określone w decyzji.

3. Merytoryczny zakres analizy.

W związku z treścią wniosku dotyczącego planowanej inwestycji dokonano analizy zgodności wnioskowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi oraz analizy czy wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 61 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 3.

4. Granice obszaru analizy.

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i 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.

5. Charakterystyka wniosku, działki oraz sąsiedztwa.

....., działając jako pełnomocnik wystąpiła w ich imieniu i na ich rzecz do Wójta Gminy Stare Miasto z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę drogi wewnętrznej na części działki ozn. nr 475, obręb 0017 - Żdżary, gmina Stare Miasto.

Działka ozn. nr 475 ma powierzchnię 3,0400 ha, znajduje się w obrębie użytków klasy RV, RVI i nie jest zabudowana.

6. Linia zabudowy.

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i 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.

7. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy.

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i 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.

8. Gabaryty budynków mieszkalnych.

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i 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.

9. Dostęp do drogi publicznej.

Dostęp do dróg publicznych gminnych (dz. ozn. nr 460/4 – ul. Jeżynowa oraz dz. ozn. 481/6 – ul.

Jagodowa).

10. Uzbrojenie terenu.

Nie dotyczy.

11. Przeznaczenie gruntów.

Grunt pod projektowaną inwestycję stanowią użytki rolne klas RV, RVI, wobec czego zgodnie z art 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

12. Ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrona konserwatorska.

Inwestycja jest realizowana na terenie:

- nie wymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- nie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- nie zlokalizowanym w granicach terenu i obszaru górniczego;
- nie zlokalizowanym na obszarze udokumentowanych złóż kopalin;
- zlokalizowanym w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - nr 151 Turek – Konin – Koło;
- nie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- nie zlokalizowanym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- objętym formą ochrony przyrody – Złotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- nie zlokalizowanym w strefie ochronnej ujęcia wód.

13. 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.

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w żadnym z ww. obszarów.

Analiza została sporządzona przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 pkt 3, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538); tj. przez mgr inż. arch. Adama Kaczmarka

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek
członek ZOPU, nr Z-574

STUDIO PROJEKTOWE
Adam Kaczmarek
ul. Główna 5, 62-571 Stare Miasto
+48 601 158 267, NIP 6652855110

Wyniki analizy zgodnie z warunkami określonymi w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. sąsiedztwo zabudowy: nie dotyczy;
2. dostęp do drogi publicznej: dostęp do dróg publicznych gminnych (dz. ozn. nr 460/4 – ul. Jeżynowa oraz dz. ozn. 481/6 – ul. Jagodowa) – warunek spełniony;
3. uzbrojenie terenu – nie dotyczy;
4. ochrona gruntów rolnych: grunt pod projektowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunek spełniony;
5. zgodność z przepisami odrębnymi: nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych – warunek spełniony;
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.

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w żadnym z ww. obszarów – warunek spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, że zostały spełnione łącznie warunki art. 61. ust.1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538), co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Opracował - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek
członek ZOPU, nr Z-574

STUDIO PROJEKTOWE
Adam Kaczmarek
ul. Główna 5, 62-571 Stare Miasto
+48 601 158 267, NIP 6652855110