

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

rozbudowie oraz przebudowie budynku inwentarskiego wraz z wewnętrznym zbiornikiem na gnojowice

przewidzianej do realizacji:

na działce nr ewid. 1032, obręb Czajki, gmina Sokoły

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 4 – ze względu na wielkość gospodarstwa rolnego decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki

- 1) powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z realizacją planowanej inwestycji przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie - zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) z uwagi na wielkość gospodarstwa rolnego, przekraczającą średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki,
- 2) charakterystyka planowanej inwestycji określona we wniosku:

| Sposób zagospodarowania terenu | | | | | Przedmiot planowanej inwestycji | Forma architektoniczna i gabaryty zabudowy | | | |
|---|---|-----------------|-----------------|---------|----------------------------------|--|---|---------------------------|-----------------------|
| określone poniżej parametry odnoszą się do terenu objętego wnioskiem uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz przedmiot planowanej inwestycji | | | | | | Szerokość elewacji frontowej (m) | Geometria dachu | | Wysokość zabudowy (m) |
| Linia zabudowy (m) | IZ – intensywność zabudowy NIZ – nadziemna intensywność zabud. UPZ – udział pow. zabud. UPBC – udział pow. biol. czynnej | | | | | | Układ i kąt nachylenia połąci dachowych | Kierunek głównej kalenicy | |
| | IZ | NIZ | UPZ | UPBC | | | | | |
| nieprzekraczalna | | | | | budynek inwentarski | od 24 do 30 | dwuspadow wielospadowy 10°-30° | prostopadły, równoległy | od 3 do 8,5 |
| zgodnie z załącznikiem graficznym | od 0,10 do 0,17 | od 0,10 do 0,17 | od 0,10 do 0,17 | od 0,70 | wewnętrzny zbiornik na gnojowicę | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy |

- 3) uwzględniając powierzchnię gospodarstwa rolnego związanego z realizacją planowanej inwestycji odstępuje się od weryfikacji warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

2. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- 1) teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną,
- 2) uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) został spełniony.

3. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- 1) obsługa infrastrukturalna planowanej inwestycji obejmuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez istniejące przyłącze,

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze,
 - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - e) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - g) odprowadzanie ścieków pochodzenia zwierzęcego – do bezodpływowego zbiornika na ścieki odzwierzęce,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
 - i) miejsca postojowe – nie dotyczy,
- 2) warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony, przy czym weryfikacji wymaga deklarowany przez wnioskodawcę sposób zaopatrzenia w wodę w kontekście aktualnego wyposażenia infrastrukturalnego występującego w granicach terenu objętego wnioskiem.
- 4. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- 1) teren działki związanej z realizacją inwestycji:
 - a) zlokalizowany jest w zasięgu gruntów klasy: Br-PsIV, Br-RIVb, PsIV, RIVa, RIVb, RV,
 - b) stanowi zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy składową gospodarstwa rolnego o powierzchni 38,8 ha,
 - 2) teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
 - 3) warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**
- 1) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
 - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.),
 - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 6. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6 - planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem obszaru 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,**
- 1) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane poza zasięgiem:
 - a) obszaru 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:
 - właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych,
 - organem właściwym w sprawach ochrony melioracji wodnych,
2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Nitecki