

## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie czterech silosów zbożowych i jednego silosu spedycyjnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi**

przewidzianej do realizacji:

**na działce nr ewid. 423/3 , obręb Bruszewo, 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 2022 r. poz. 503 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** – *sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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*
  - 1) mając na uwadze zakres przedsięwzięcia oraz zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem stwierdza się, iż planowana inwestycja posiada bezpośrednią kontynuację w zakresie funkcji, natomiast nie wymaga szczegółowej analizy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
  - 2) parametry planowanej inwestycji określone we wniosku:
    - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) intensywność wykorzystania terenu – powierzchnia nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 5%,
    - c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy (wskazane niżej parametry dotyczą każdego obiektu):
      - szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: nie dotyczy,
      - geometria dachu:
        - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: nie dotyczy,
        - = wysokość głównej kalenicy: nie dotyczy,
        - = kierunek głównej kalenicy: nie dotyczy,
      - wysokość silosu: do 30 m,
      - pojemność silosu: do 4035 m<sup>3</sup>,
    - 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.
2. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2** – *teren ma dostęp do drogi publicznej*
  - 1) zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) poprzez dostęp do drogi publicznej rozumie się:
    - a) bezpośredni dostęp do drogi,
    - b) dostęp przez drogę wewnętrzną,
    - c) dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
  - 2) teren inwestycji posiada obsługę komunikacyjną z drogi gminnej – gminnej nr 106383B,
  - 3) 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 2022 r. poz. 503 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, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
    - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci,
    - c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
    - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
    - e) gospodarka odpadami – nie dotyczy,
    - f) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
    - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) miejsca postojowe – nie dotyczy,
  - 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.
- 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) na działce związanej z realizacją planowanej inwestycji znajdują się grunty klasy: RIVa, Ba,
  - 2) teren inwestycji 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 2022 r. poz. 2409),
  - 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 2409),
    - b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
    - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633),
    - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
    - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.
- 6. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu**
- 1) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:
  - a) organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
  - b) organem właściwym w sprawie 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 zasobów Starostwa Powiatowego w Wysokiem Mazowieckiem.

*Sporządził:*

*mgr inż. arch. xxx*