

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

budowie zakładu do przetwarzania odpadów w postaci gruzu betonowego oraz odpadów z remontów i przebudowy dróg w ilości 10 ton na dobę

przewidzianej do realizacji:

na działce nr ewid. 125, obręb Nowe Racibory, gmina Sokoty

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.).

1. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 – 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

- 1) funkcja i sposób zagospodarowania terenów w granicach obszaru objętego analizą - zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego w granicach obszaru objętego analizą zlokalizowane są:
 - a) teren górnictwa i wydobywania,
 - b) teren komunikacji drogowej publicznej,
 - c) teren rolniczy,
 - d) teren lasu,
- 2) uwzględniając przedmiot inwestycji stwierdza się, iż w granicach obszaru objętego analizą nie występują tereny lub obiekty mogące stanowić kontynuację w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Mając na uwadze powyższe odstępuje się od analizy w zakresie charakterystyki zagospodarowania terenu,
- 3) 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						określone poniżej parametry odnoszą się do jednostkowego obiektu budowlanego składającego się na przedmiot planowanej inwestycji			
Linia zabudowy (m)	IZ – intensywność zabudowy NIZ – nadziemna intensywność zabud. UPZ – udział pow. zabud. UPBC – udział pow. biol. czynnej					Szerokość elewacji frontowej (m)	Geometria dachu		Wysokość zabudowy (m)
	IZ	NIZ	UPZ	UPBC	Układ i kąt nachylenia połaci dachowych		Kierunek głównej kalenicy		
nieprzekraczalna	nie dotyczy - przedmiot planowanej inwestycji nie stanowi budynku, tym samym nie podlega ustaleniom w zakresie intensywności i powierzchni zabudowy			od 0,27	obiekt kontenerowy (2 szt.)	do 7	nie określono	nie określono	do 3

- 4) biorąc pod uwagę, iż w granicach obszaru analizowanego nie występują tereny zabudowy 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) nie został spełniony.

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

- 1) teren objęty wnioskiem przylega do drogi gminnej, zlokalizowanej na działce nr ewid. 100, obręb Nowe Racibory,

- 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 2023 r. poz. 977 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 – nie dotyczy,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
 - 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 – inne (przenośny sanitariat),
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
 - h) miejsca postojowe:
 - istniejące: nie dotyczy,
 - projektowane: 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.
- 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 zlokalizowany jest w zasięgu gruntów klasy: RV,
 - 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 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 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 w ramach prowadzonego postępowania dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa 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.) oraz ustalono, iż warunki określone w pkt 1 nie zostały spełnione.

Sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Nitecki