

## **WYNIKI ANALIZY**

### **funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz 1130), w związku z art. 53 ust. 3 tej ustawy.

Przedmiotem inwestycji jest Zadanie nr 8 *Budowa miejsc parkingowych przy przystanku Koszęcin w ramach zamówienia pn. Zaprojektowanie i wykonanie robót dla 13 zadań inwestycyjnych na terenie zakładu linii kolejowych w Częstochowie realizowanych w ramach projektu: "Rządowy program budowy lub modernizacji przystanków kolejowych na lata 2021-2025" na terenie działek nr: 296/32; 3348/32; 3345/32, obręb Koszęcin*

**ANALIZA warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 – 6 u.p.z.p.**

#### **1.1. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 1 u.p.z.p**

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien znajdować się w obszarze (analizy) w którym znajduje się *co najmniej* jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, 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 formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

- zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt. 1 u.p.z.p. przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 (art. 61 ust. 1) nie stosuje się do linii kolejowych, dróg;

#### **1.2. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 2 u.p.z.p**

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej. Dostęp ten musi być faktyczny i prawny:

- zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt. 1 u.p.z.p. przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 (art. 61 ust. 1) nie stosuje się do linii kolejowych, dróg;

#### **1.3. Wyniki analizy uzbrojenia terenu o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 u.p.z.p:**

Zgodnie z ww. przepisem, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek ten uznaje się za spełniony

- realizacja zamierzenia nie wymaga dodatkowego uzbrojenia w dostęp do sieci. Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczający uzbrojenie dla realizacji zamierzenia budowlanego, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt.3 i ust.5 u.p.z.p.

#### **1.4. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 4 u.p.z.p.:**

Zgodnie z ww. przepisem teren, wnioskowany pod zabudowę, nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskana przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 u.p.z.p.:

- Ze względu na charakter zamierzenia budowlanego – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ) co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.

#### **1.5. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 5 u.p.z.p.:**

- Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze **GZWP nr 327** Zbiornik Lubliniec-Myszków.

#### **1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 6 u.p.z.p.**

Zgodnie z ww. przepisem zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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 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 u.p.z.p.,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

#### **ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 2 u.p.z.p.:**

Zgodnie z art. 61 ust. 2 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

- Nie dotyczy.

**ANALIZA WARUNKÓW**, o których mowa w art. **61 ust. 3** u.p.z.p.: urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, dróg;

- *Warunek spełniony.*

**ANALIZA WARUNKÓW**, o których mowa w art. **61 ust. 4** u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

- Nie dotyczy.

Reasumując, zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Mając jednak na uwadze, iż lokalizacja planowanego przedsięwzięcia, wskazuje na konieczność uzyskania odrębnych uzgodnień, ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie prowadzonego postępowania, będzie możliwe po uzyskaniu wymaganych prawem zgód.

*Analizę sporządził: mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130)*