

WYNIKI ANALIZY funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 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.

Zamierzenie budowlane obejmuje *budowę zespołu osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych* na terenie działek o nr ewid. gruntu 258/3; 256/3, obręb Strzebiń.

1. 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 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.

- w obszarze analizy (w najbliższym sąsiedztwie, wzdłuż ulic Kościuszki, Wolności i Żwirki i Wigury) występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tworząca osiedle mieszkaniowe, co oznacza, że wnioskowany teren spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.);

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 .

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej co oznacza, że wnioskowany pod zabudowę teren spełnia warunek dostępu do drogi publicznej, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.;

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

- planowane i istniejące uzbrojenie działki jest wystarczające dla realizacji zamierzenia oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczającego uzbrojenia 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.:

- wniosek dotyczy *terenu inwestycji*, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, 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 *może* znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.
- Teren inwestycji znajduje się w obszarze udokumentowanych wód podziemnych GZWP 327 tj., Zbiornik Lubliniec – Myszków

1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 5 u.p.z.p.: 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, obiektów liniowych.

- Nie dotyczy.

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.

2. Wynik analizy cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1. Obszar analizowany:

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.z 2024r. poz.1130) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Realizacji tego ustawowego nakazu służą przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 poz. 1116), które określają sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach o warunkach zabudowy w zakresie: *linii zabudowy; maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy; udziału powierzchni zabudowy; szerokości elewacji frontowej; wysokości zabudowy; geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych); minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; minimalnej liczby miejsc do parkowania*. Zgodnie z treścią **art. 61 ust. 5a** ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) wymagania te ustala się na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującej obszar analizowany wyznaczony w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość **frontu terenu** objętej wnioskiem, lecz nie mniejszej niż 50 m. *Frontem terenu*, w rozumieniu ustawy jest część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

2.2. Wyniki analizy funkcji terenu:

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w granicach analizowanego obszaru wykazała, że:

- w obszarze analizy (w najbliższym sąsiedztwie, wzdłuż ulic Kościuszki, Wolności i Żwirki i Wigury) występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tworząca osiedle mieszkaniowe, co oznacza, że wnioskowany teren spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.);
- zgodnie z § 3 ww. rozporządzenia, linię zabudowy wyznaczono w odległości co najmniej 8m od krawędzi jezdni drogi stanowiącej ciąg ulicy Kościuszki.
- zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla wnioskowanego pod zabudowę terenu ustalono wyłącznie na podstawie wskaźnika powierzchni zabudowy terenów z zabudową mieszkaniową, zgodnie § 2 w/w rozporządzenia tj.: "ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym

zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku."

- zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
- zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia szerokość elewacji frontowej dla budynków nowych ustalono na podstawie szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w granicach analizowanego obszaru z tolerancją do 20 %.
- zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.
- zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia geometrię dachu wyznacza się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym
- zgodnie z § 9 ww. rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.
- zgodnie z § 10 Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

2.3. Nieprzekraczalna linia zabudowy co najmniej 8m od krawędzi jezdni drogi tj. działki nr 260 stanowiącej ciąg ulicy Kościuszki.

2.4. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- Maksymalna intensywności zabudowy 0,5
- Maksymalna i minimalna nadziemna intensywności zabudowy; 0,5 - 0,2;
- Udziału powierzchni zabudowy łącznie maksymalnie do 1980m² i nie więcej niż po 110 m² na każdy z planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- Ostateczny sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji w dostosowaniu do planowanej funkcji obiektu należy ustalić w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę (lub przyjęcia zgłoszenia) przy założeniu, że udział powierzchni biologicznie czynnej wyniesie nie mniej niż 30% powierzchni *terenu* objętego decyzją;
- Szerokość elewacji frontowych w przedziale od 7m do 15m;
- Wysokość zabudowy do 9 m;
- Geometria dachów (kąta nachylenia i układu połaci dachowych); dachy symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, sytuowane prostopadle (poprzecznie) lub równolegle (podłużnie) do frontu po podziale terenu inwestycji
- Minimalna liczba miejsc do parkowania - nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każdy planowany budynek mieszkalny;

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.

Z up. Wójta Gminy Koszęcin
Sekretarz Gminy Koszęcin

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. 60 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 r. poz. 1130)