

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 *budowa kanału deszczowego* do rzeki Leśnica w rejonie ulicy Piaskowej w Koszęcinie o łącznej długości do 54mb, na terenie części działek nr 340; 318, 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. 4 u.p.z.p. przepisów ust. 1 **pkt 1** (art. 61 ust. 1) nie stosuje się do *urządzeń wodnych*;

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. 4 u.p.z.p. przepisów ust. 1 **pkt 2** (art. 61 ust. 1) nie stosuje się do *urządzeń wodnych*;

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 dostępu do sieci uzbrojenia terenu. Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek, 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.:

- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze 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.
- Ze względu na charakter zamierzenia budowlanego (podziemnej infrastruktury) - 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). Przedmiotowa inwestycja dotyczy gruntów leśnych, które nie uzyskały zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym, Inwestycja przeprowadzona będzie w pasie do 2 mb szerokości bez wycinki drzew i naruszania systemów korzeniowych, bez użycia ciężkiego sprzętu, a w drzewostanie metodą przewiertu sterowanego poniżej systemów korzeniowych drzew.
- W toku prowadzonego postępowania Starosta Lubliniecki w postanowieniu z dnia 24.04.2025r., WOŚ.644.24.2025 wskazał, iż cyt.: "działka o numerze ewidencyjnym 318, obręb Koszęcin częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi, tj. 10 kosz." (...) W związku z powyższym, zachodzi konieczność uwzględnienia w/w terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi w przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy dla działki o numerze ewidencyjnym 318, obręb Koszęcin, gmina Koszęcin."

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.

- 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.

Z up. Wójta Gminy Koszęcin
Sekretarz Gminy

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 (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130).