

Załącznik Nr 2
do decyzji Burmistrza Inowłódza
Nr RN.6733.4.2025.DP
z dnia 03 listopada 2025 r.

BURMISTRZ

Bogdan Kęcki

ANALIZA funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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 r. poz. 1116) oraz wizji lokalnej w terenie.

Rodzaj inwestycji: Budowa sieci wodociągowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Lokalizacja inwestycji: część dz. nr 787, 715/2, 715/7, 715/19, 715/26, 771, obr. 0004 Królowa Wola, jedn. ewid. 101605_5 Inowłódz

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, należy przeprowadzić analizę pod kątem ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy wymagań w zakresie:

- linii zabudowy,
- minimalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni zabudowy,
- szerokości elewacji frontowej,
- wysokości zabudowy,
- geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych)
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Sposób ustalania tych warunków, reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii 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 r. poz. 1116).

Na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 2 ustawy, przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej. Wobec powyższego nie ma podstaw do przeprowadzenia analizy w zakresie kontynuacji funkcji jak również parametrów kształtowania zabudowy.

- I. **Zgodnie z 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:
 - nie dotyczy
- II. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2** – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy
- III. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3** – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- IV. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4** – Na wnioskowanym terenie występują grunty dr, RIVa, RV oraz w części działki nr ewid. 715/19, grunty oznaczone jako LsV. W obszarze inwestycji znajdującym się na gruntach LsV, inwestycja winna zostać wykonana metodą przewiertu sterowanego poniżej poziomu systemu korzeniowego drzew, dzięki czemu nie zostaną usunięte drzewa, w takim zakresie, jaki nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu leśnego.

z produkcji. Inwestor zobowiązany jest realizować prace w ten sposób, że łączna szerokość trwale zajętego pasa gruntu nie przekroczy szerokości 2 m, wraz z istniejącymi w tym pasie mediami i nie będzie się wiązała z wycinką drzew, tym samym jej realizacja nie będzie się wiązała ze zmianą sposobu użytkowania gruntu leśnego na cele nieleśne, a grunt będzie zabudowany w głąb w sposób umożliwiający wegetację drzew.

- V. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5** – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- VI. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- VII. **W zakresie art. 61, ust. 2** – nie stosuje się.
- VIII. **W zakresie art. 61, ust. 3** – nie stosuje się.
- IX. **W zakresie art. 61, ust. 4** – nie stosuje się.
- X. **W zakresie art. 61, ust. 5** – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z analizy:

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- b) linia zabudowy – nie ustala się
- c) minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- d) maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- f) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – nie dotyczy
- g) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy
- h) wysokość zabudowy – nie dotyczy
- i) geometria dachu – nie dotyczy
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy

2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- b) inwestycja realizowana będzie w granicach otuliny Spalskiego Parku Krajobrazowego,
- c) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000,
- d) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 404 – Zbiornik Koluski - Tomaszów.

3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza
- c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- f) odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy
- g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy
- h) obsługa komunikacyjna – nie dotyczy

5. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich - planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.

Analizę przygotował:

mgr inż. Jakub Pieczyński

uprawniony architekt

z art. 5 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

