

## ANALIZA

**warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 oraz w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)**

**dotyczy projektu decyzji nr Gk.6730.12.2024.JC  
część działki ewidencyjnej nr 198, położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi  
Glinki, gm. Radziłów**

### Cel analizy:

Celem analizy jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym w związku z planowaną budową magazynu do przechowywania płodów rolnych (siana luzem lub w balotach), w ramach uzupełnienia funkcjonującego siedliska rolniczego w obrębie zwartej zabudowy wsi Glinki.

### Podstawa opracowania:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688),
- 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)
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy z dnia 17.07.2024 r., złożony w dniu 18.07.2024 r. uzupełniony skorygowanym egzemplarzem wniosku z dnia 06.08.2024 r.

### Wnioskodawca:

- Pełnomocnik –

### Rodzaj zabudowy:

- Zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,

### Przedmiot inwestycji:

- Budowa magazynu do przechowywania płodów rolnych (siana luzem lub w balotach)

### Teren inwestycji:

- Część działki ewidencyjnej nr 198 położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Glinki, gm. Radziłów

**Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie warunków art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:

- na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- teren objęty wnioskiem zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- stan prawny terenu inwestycji (wg. wypisu z rejestru gruntów):
  - działka ewidencyjna nr 198, obręb ewidencyjny gruntów wsi Glinki, powierzchnia: 3,4395 ha, w tym w części objętej wnioskiem 0,7543 ha:
    - o rodzaj użytków: Br-RIVa 0,7543 ha, PsIV 2,4058 ha, PsV 0,1785 ha i RIVa 0,1009 ha, w tym w części objętej wnioskiem Br-RIVa 0,7543 ha,
    - o właściciel:

- istniejący stan zagospodarowania terenu inwestycji – teren zabudowany budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, budynkiem inwentarskim oraz budowlami rolniczymi w ramach funkcjonującej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, w części centralnej pomiędzy istniejącymi budynkami utwardzony z kostki brukowej, w części północnej wzdłuż drogi gminnej (dz. ewid. nr 343/2) częściowo zadrzewiony i zakrzewiony
- istniejący stan zagospodarowania działek sąsiednich, bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji:
  - pozostała część działki nr 198 nieobjęta wnioskiem – teren pól uprawnych w gospodarstwie rolnym
  - działka nr 202 – w części przyległej do drogi gminnej (dz. ewid. nr 343/2) zabudowana budynkiem mieszkalnym, budynkiem inwentarskim oraz budynkami gospodarczymi w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, dość intensywnie zadrzewiona i zakrzewiona, w części zachodniej stanowiąca teren pól uprawnych,
  - działki nr 343/1 i 343/2 – pas drogowy drogi publicznej kategorii gminnej

**Warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską – nie występują,
- obszary i obiekty dóbr kultury współczesnej – nie występują,
- tereny objęte prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku *o ochronie przyrody* – nie występują
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- tereny zagrożone powodzią – nie występują
- tereny górnicze – nie występują,
- grunty rolne i leśne – teren inwestycji wg danych z rejestru gruntów obejmuje następujące grunty rolne – Br-RIVa, które zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej, która stanowi rolniczy sposób użytkowania gruntu, nie wymagający zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cel nierolniczy.

**Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688)**

- 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”.

**Granice analizowanego obszaru:**

Teren planowanej inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 198, położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Glinki, gm. Radziłów i przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej (ewid. nr 343/2), z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji na odcinku około 54 metrów.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały wokół terenu inwestycji w odległości 162 m od granic terenu inwestycji i zobrazowane na załączniku graficznym do analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

**Charakterystyka, cechy i parametry zabudowy**

**Strukturę funkcjonalno – przestrzenną** obszaru analizowanego tworzą tereny zobrazowane na załączniku graficznym:

- RZM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- R – tereny gruntów rolnych niezabudowanych,

- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących (rzeka Matlak),
- KDZ – teren drogi publicznej kategorii gminnej (zbiorczej),
- KDD – tereny dróg publicznych kategorii gminnej (dojazdowych).

### **Charakterystyka i parametry zabudowy**

Poszczególne rodzaje przeznaczenia terenów w obszarze analizowanym zobrazowano na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru analizowanego zdecydowanie dominują tereny zabudowy zagrodowej w obrębie obszaru zwartej zabudowy wsi Glinki. W obrębie działek siedliskowych cechujących się znacznymi powierzchniami funkcjonują również grunty rolne niezabudowane – tereny pól uprawnych stanowiące potencjalnie obszar rozwoju zabudowy zagrodowej. W północno-zachodniej części (dz. ewid. nr 329) występuje rzeka Matlak nie stwarzająca ryzyka powodziowego dla obszaru zabudowy miejscowości Glinki. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną uzupełnia układ komunikacyjny obejmujący drogę publiczną kategorii gminnej o klasie funkcjonalnej drogi zbiorczej – KDZ (dz. ewid. nr 343/1 i 343/2) oraz drogi gminne pełniące funkcje dróg dojazdowych.

### **Funkcja i cechy zabudowy**

Celem przeprowadzonej analizy jest wykazanie, że planowany budynek magazynu na płody rolne (siano luzem lub w balotach) będzie nawiązywał pod względem gabarytów oraz formy architektonicznej do istniejących budynków gospodarczych na terenach sąsiednich a sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji będzie zbliżony do zagospodarowania sąsiednich siedlisk rolniczych.

W sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji istnieje kilkanaście ukształtowanych siedlisk rolniczych obejmujących najczęściej: wiejskie domy mieszkalne, budynki inwentarskie, budynki gospodarcze oraz budowle rolnicze związane z prowadzonymi gospodarstwami rolnymi.

### **Linia zabudowy**

Istniejąca zabudowa zagrodowa zlokalizowana po zachodniej stronie pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 343/2) cechuje się obiektami budowlanymi usytuowanymi w odległości od ok. 6,0 m do ok. 35,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi.

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy, obowiązujące przepisy odrębne w tym przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 320) oraz istniejący sposób zagospodarowania terenu inwestycji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy:

- od strony wschodniej w istniejącej linii zabudowy budynku mieszkalnego, od strony północnej w odległości co najmniej 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 343/1 i 343/2), w sposób określony na załączniku graficznym do decyzji.

### **Udział powierzchni zabudowy**

Powierzchnia zabudowy analizowanych budynków gospodarczych zawiera się w przedziale od ok. 15 m<sup>2</sup> do ok. 800 m<sup>2</sup>. Udział powierzchni zabudowy w obrębie sąsiednich siedlisk rolniczych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale: 5,48% - 35,04% w odniesieniu do powierzchni poszczególnych działek budowlanych.

W wyniku przeprowadzonej analizy, a także uwzględniając wniosek inwestora ustalono:

- powierzchnię zabudowy magazynu do przechowywania płodów rolnych – do 400 m<sup>2</sup>,
- udział powierzchni zabudowy – do 6,56% powierzchni działki budowlanej o numerze ewidencyjnym 198, a więc do 30% powierzchni terenu inwestycji

### **Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy**

Nadziemna intensywność zabudowy w obrębie usytuowanych w granicach obszaru analizowanego terenów zabudowy zagrodowej zawiera się w przedziale wartości wskaźnika od 0,05 do 0,4 w odniesieniu do powierzchni poszczególnych działek budowlanych.

W wyniku przeprowadzonej analizy, a także uwzględniając wniosek inwestora ustalono:

- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,13 do 0,3 w odniesieniu do powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.

### **Maksymalna intensywność zabudowy**

Maksymalna intensywność zabudowy w obrębie usytuowanych w granicach obszaru analizowanego terenów zabudowy zagrodowej wynosi do 0,45 wartości wskaźnika w odniesieniu do powierzchni poszczególnych działek budowlanych.

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz wniosku inwestora ustalono:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – do 0,35 w odniesieniu do powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.

### **Udział powierzchni biologicznie czynnej**

Minimalny udział powierzchni biologicznie w obrębie ukształtowanych w obszarze analizowanym siedlisk rolniczych kształtuje się na poziomie ok. 20%. Z uwagi na dużą powierzchnię działek siedliskowych w znacznym zakresie wykorzystywanych jako pola uprawne średnik wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym w odniesieniu do całych działek siedliskowych kształtuje się na bardzo wysokim poziomie około 80%. Uwzględniając jednakże fakt, iż wnioskiem o warunki zabudowy nie objęto całej działki ewidencyjnej nr 198, a wyłącznie jej część zabudowaną w granicach użytku gruntowego – Br-RiVa ustalono wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- co najmniej 40% w odniesieniu do powierzchni terenu objętego decyzją

### **Wysokość zabudowy**

Występujące w obszarze analizowanym budynki gospodarcze to budynki jednokondygnacyjne o całkowitej wysokości 5,0 m – 11,0 m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy dachu.

W wyniku analizy oraz wniosku inwestora ustalono następującą wysokość planowanego magazynu do przechowywania płodów rolnych (siana luzem lub w balotach)

- jedna kondygnacja nadziemna o całkowitej wysokości do 9,0 m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy dachu.

### **Szerokość elewacji frontowej**

Szerokość elewacji frontowych występujących w obszarze analizowanym budynków gospodarczych zawiera się w przedziale: 3,0 m – 35,0 m.

W wyniku analizy oraz uwzględnienia wniosku inwestora ustalono następującą szerokość elewacji frontowej planowanego magazynu na płody rolne:

- do 35,0 m

### **Geometria dachu**

Zdecydowana większość analizowanych budynków gospodarczych posiada dachy dwuspadowe o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych w granicach 20° – 45°. Występują również pojedyncze budynki z dachami jednospadowymi o nachyleniu połaci dachowej w granicach 15° – 30° usytuowane najczęściej po granicy działki budowlanej.

W wyniku analizy oraz wniosku inwestora ustalono następującą geometrię dachu budynku magazynu na płody rolne:

- dach zasadniczy jedno lub dwuspadowy o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych w granicach 15° – 45°, kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do elewacji frontowej budynku.

### **Kontynuacja zabudowy**

Planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie magazynu do przechowywania płodów rolnych (siana luzem lub w balotach), w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym stanowić będzie kontynuację gabarytów i formy architektonicznej istniejących budynków gospodarczych na terenach sąsiednich oraz kontynuację sposobu zagospodarowania terenu inwestycji względem terenów sąsiednich siedlisk rolniczych.

- ust. 1 pkt 2 – teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 343/1 i 343/2) poprzez istniejące zjazdy z tej drogi na teren inwestycji, określone na załączniku graficzny do decyzji,
- ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbromienie terenu z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
  - dostęp do wody – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę,
  - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy, inwestycja nie powoduje generowania ścieków,



- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy, inwestycja nie jest związana bezpośrednio z utrzymaniem zwierząt inwentarskich w gospodarstwie rolnym,
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony, własny teren, w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - dostęp do energii elektrycznej – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga dostaw energii elektrycznej,
  - dostęp do gazu – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga zapewnienia dostaw gazu,
  - źródło ciepła – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga systemu grzewczego,
  - gospodarowanie odpadami stałymi – odpady stałe gromadzić selektywnie w odpowiednich pojemnikach i kontenerach służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Radziłów,
  - zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy, inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w środki łączności,
- ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – teren inwestycji wg danych z rejestru gruntów obejmuje następujące grunty rolne – Br-RIVa, które nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, która stanowi rolniczy sposób użytkowania gruntu, nie wymagający zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cel nierolniczy,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajduje 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* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 555 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,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
- planowana inwestycja nie zalicza się do inwestycji określonych w art. 61 ust. 2, 3 i 4 do których nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*,
- sposób ustalenia wymagań dotyczących planowanego zamierzenia inwestycyjnego – określono w wyniku analizy.

#### **Analizę sporządził:**

**mgr inż. Dariusz Jakacki**  
(Uprawniony w zakresie planowania  
przestrzennego art. 5 pkt 4 u.p.z.p.)

Wojt Gminy Radziłów  
Krzysztof Milewski

