

W Y N I K I A N A L I Z Y
związanej z postępowaniem w sprawie wydania
decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164. poz. 1558 z późn. zm.),

przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

związaną z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na wniosek Pana **Andrzeja Marcza**, przewidujący budowę wielohałowej pieczarkarni, z 12 halami uprawowymi z częścią socjalną i techniczną wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi., zlokalizowanych na działce nr ewid. 535 oraz na części terenu działek nr ewid. 536, 537, 538 położonych w miejscowości Łęcznowola.

I. Stan prawny terenu.

1. Działki nr ewid. 535, 536, 537, 538.
2. Położenie: miejscowość Łęcznowola, gmina Zbuczyn.
3. Własność: osoba fizyczna.
4. Opis użytków:
 - 1) na terenie objętym wnioskiem: grunty rolne zabudowane Br-RIVb, Br-RV, grunty orne RIV i RV.
 - 2) poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: grunty orne RIVb, RV.
5. Teren położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Wnioskodawca wykazał, że powierzchnia prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego związanego z wnioskowaną zabudową wynosi 9,77 ha na podstawie nakazu płatniczego nr 75/21 na łączne zobowiązanie pieniężne za 12 miesięcy 2023 roku z dnia 16.01.2023 r. wydanego przez Wójta Gminy Zbuczyn oraz na podstawie decyzji wymiarowej nr 172/21 na podatek rolny za 12 miesięcy 2023 roku z dnia 16.01.2023 wydanej przez Wójta Gminy Zbuczyn.

II. Stan faktyczny terenu.

1. Działki nr ewid. 537 i 538 zabudowane.
2. Na ww. działkach znajdują się budynki istniejącej pieczarkarni.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

1. Planowana inwestycja nie może być zaliczona do inwestycji celu publicznego.
2. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.22.2023 z dnia 26.02.2024 r., zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.
3. Zgodnie z art. 389 pkt 2 ustawy Prawo wodne, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na: „szczególne korzystanie z wód”, zgodnie z art. 34 pkt 4 ustawy Prawo wodne szczególnym korzystaniem z wód jest korzystanie z wód wykraczające poza powszechne korzystanie z wód

oraz zwykle korzystanie z wód, obejmujące: „*wykonywanie na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m² robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej*”. W związku z powyższym jeśli planowana inwestycja przekroczy dane progi, będzie konieczne uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej na szczególne korzystanie z wód.

4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
6. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
7. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
8. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.
9. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie ma potrzeby określania szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
10. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.
11. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
12. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
13. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

IV. Wyniki analizy obszaru

Wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Rodzaj zabudowy istniejącej:
 - 1) na terenie objętym wnioskiem —zakład przetwórstwa rolno – spożywczego (pieczarkarnia) oraz obiekty infrastruktury technicznej
 - 2) na terenach sąsiednich – zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
2. Rodzaj zabudowy planowanej: produkcja rolnicza, odnawialne źródła energii, urządzenia infrastruktury technicznej, zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
3. Rodzaj inwestycji: budowa wielohałowej pieczarkarni, z 12 halami uprawowymi z częścią socjalną i techniczną wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi.
4. Budynki istniejące w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnych odległościach od granicy działek z przyległym do nich z przyległymi do nich drogami. Ze względu na istniejące uwarunkowania, sąsiedztwo drogi, istniejącą i planowaną zabudowę na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia przywołanego we wstępie, zachować dla nowych obiektów nieprzekraczalną 16 m przednią linię zabudowy od granicy działki z istniejącym pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 503/1, obręb ewid. Łęcznowola) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Wielkość powierzchni zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni działek wynosi od

poniżej jednego do kilkunastu procent. Ze względu wielkość obiektów planowanych na terenie objętym wnioskiem oraz wielkość tego terenu, nie dającą się w obiektywny sposób porównać z innymi zabudowanymi terenami w obszarze analizowanym na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia przywołanego we wstępie wyznaczyć należy wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie przekraczający 70 %. Ponadto należy wyznaczyć wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie mniej niż 30 %.

6. Budynki istniejące w obszarze analizowanym posiadają zróżnicowane parametry wielkościowe elewacji frontowych, wysokości do okapu i do kalenic oraz zróżnicowaną geometrię dachów. Na podstawie § 6 ust. 1, § 7 ust. 4 i § 8 rozporządzenia przywołanego we wstępie, będąc związanym wnioskiem inwestora, po stwierdzeniu, że różnorodność parametrów budynków istniejących w obszarze analizowanym nie pozwala w sposób obiektywny ustalić ujednoczonych parametrów, należy określić poniższe ustalenia dotyczące budowy wielohałowej pieczarki, z 12 halami uprawowymi z częścią socjalną i techniczną:
 - 1) obiekt wolnostojący, parterowy;
 - 2) szerokość elewacji frontowej od 53 m do 54,5 m;
 - 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 4,5 do 8 m;
 - 1) wysokość głównej kalenicy lub wysokość obiektu od 7 do 8 m;
 - 2) dach płaski dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do bocznej granicy działki, kąt nachylenia połączy do 6 st.
7. Bezodpływowy zbiornik na ścieki technologiczne podziemny, o pojemności do 10 m³, spełniający warunki i zachowujący odległości od granic działek, dróg oraz od innych obiektów budowlanych określone w przepisach techniczno-budowlanych.
8. Należy określić wymagania dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - 1) uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
 - 2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
 - 3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych.
 - 4) składowanie zużytych kostek podłoża z uprawy pieczarek na szczelnej płycie;
 - 5) wykorzystanie zużytych kostek podłoża z uprawy pieczarek do nawożenia pól uprawnych, z wyłączeniem okresu zimowego oraz wzrostu roślin gdy stosowanie nawozów naturalnych jest niemożliwe;
 - 6) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień.
9. Teren posiada pośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej Nr 3637W (dz. nr ewid. 338/4, obręb ewid. Łęcznowola) poprzez działkę stanowiącą gminną drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 503/1 obręb ewid. Łęcznowola) z której posiada istniejący zjazd.
10. Istniejące i planowane uzbrojenie terenu można uznać za wystarczające dla inwestycji.
11. Należy określić m.in. poniższe wymagania dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego na działce przyłącza.
 - b. zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego z istniejącego na działce przyłącza.
 - c. odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.
 - d. odprowadzenie ścieków pozostałych do istniejącego lub projektowanego zbiornika na ścieki technologiczne.
 - e. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości – powierzchniowo na własną działkę lub ujęcie ich w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne oraz wprowadzenie ich do ziemi (poprzez studnie chłonne, drenaże rozsączające lub skrzynki retencyjno-rozsączające) lub do wód lub do urządzeń wodnych (z

zastrzeżeniem zgody wodnoprawnej) lub do szczelnych zbiorników (zamkniętych lub otwartych odparowujących retencyjnych). Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, które zawierają substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne jak wyżej lecz po odpowiednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających.

- f. ogrzewanie poprzez istniejącą lub projektowaną instalację pozyskującą energię ciepłą ze źródeł odnawialnych.
12. Grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jak również pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych pozostają gruntami rolnymi i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Planowana zabudowa nie obejmuje gruntów leśnych.

Opracował: mgr. inż. architekt Andrzej Filipiuk

Niniejsza analiza stanowi załącznik
do decyzji: 15/10 Gminy Zbuczyn
o uch. uchwały, zob. ust. 1
Nr: 126/K/24; U.6722.66/24
z dnia: 12.07.2024

mgr inż. architekt Andrzej Filipiuk

Uprawnienia do sporządzania projektów
aktów planistycznych zgodnie z art. 5 ust. 4
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. WÓJTA
Jarosław Jasiński
Naczelnik
Wydziału Infrastruktury

WÓJTA
GMINY ZBUCHYŃ
ul. Jana Pawła
08-106 Zbuczyn

