

## ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji Nr 4/2023 z dn. 19.12.2023r.  
Wójta Gminy Irządze  
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-5 UPIZP<sup>1</sup>

1. Teren objęty wnioskiem:

oznaczony na załączniku nr 1 do decyzji (dz. nr ewid. 922. 923 i 263/3obręb ewidencyjny Irządze) zlokalizowany w Irządzach.

2. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa - budowa budynku Gminnego Centrum Kultury w Irządzach.

3. Obszar analizowany:

Analiza została przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 poz. 2399), zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do analizy przyjęto obszar wokół działki, której dotyczy wniosek, obejmujący trzykrotną szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m.

W przeprowadzonym postępowaniu, granice obszaru analizowanego obejmują teren o średnicy ok. 150 m.

Granice obszaru zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (część graficzna analizy).

4. Analiza spełnienia warunki wynikające z Ustawy.

Ustalono co następuje:

---

<sup>1</sup> Art. 61.1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

- art. 61 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 oraz obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

W obszarze analizowanym występują zabudowane działki sąsiednie w zabudowie usługowej w tym:

- dz. nr 1638/22: zabudowa usługowa – siedziba Urzędu Gminy (1),
- dz. nr 1638/22: zabudowa handlowo - usługowa – pawilon handlowo – usługowy (2),
- dz. nr 1638/21 i 925: zabudowa usługowa – budynek przychodni lekarskiej (3),
- dz. nr 430/4/: obiekty oświaty – budynek szkoły (4),

W zakresie kontynuacji funkcji przyjęto do analizy w/w budynki.

- art. 61 ust.1 pkt 2. Teren ma dostęp do drogi publicznej;  
Teren ma dostęp do drogi publicznej – projektowany zjazd z drogi powiatowej,
- art. 61 ust.1 pkt 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
  - projektowane przyłącze wodociągowe,
  - projektowane przyłącze elektroenergetyczne i instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
  - projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- art. 61 ust.1 pkt 4. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

Teren jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, sposób zagospodarowania i rodzaj użytków: w ewidencji gruntów sklasyfikowany jest jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (ozn. symb. Bz), sady (ozn. symb. S-R klasa bonitacyjna II) i grunty rolne zabudowane (ozn. symb. Br – Ps klasa bonitacyjna II).

- art. 61 ust.1 pkt 5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi  
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi tj.: z ustawą z 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późniejszymi zmianami), z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2022, poz. 2409 z późn. zm.), oraz z ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późniejszymi zmianami).
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
 Projektowana inwestycja nie jest objęta w/w obszarami.
- art. 61 ust.7. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 6, należy określić wymagania dotyczące ustalania:

§ 1 - pkt 1. linia zabudowy:

nieprzekraczalna – 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz. dr 560/2),


§ 1 – pkt 2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: ze względu na charakter inwestycji, przyjęto zgodnie z wnioskiem - do 60%,


- § 1 – pkt 3. Szerokość elewacji frontowej: ze względu na charakter inwestycji, przyjęto zgodnie z wnioskiem - do 25%,
- § 1 – pkt 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; ze względu na charakter inwestycji, przyjęto zgodnie z wnioskiem – 6,0 – 9,0 m,
- § 1 – pkt 5. Geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych); ze względu na charakter inwestycji, przyjęto zgodnie z wnioskiem: dach dwuspadowy, symetryczny, spadek połaci dachowych 0 – 350,
5. Wynik końcowy analizy:  
w wyniku analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków,  
o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 UPIZP ustalono co następuje:
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
  - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze objętym inwestycją strategiczną w zakresie sieci przesyłowych, strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu i strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**Wyniki analizy dowodzą, że wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe, ponieważ zostały łącznie spełnione wszystkie warunki wymienione w art. 61 ust. 1 UPIZP.**

Opinię sporządziła: mgr inż. arch. Jolanta Krawczyk, wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektonicznej pod nr SL-0526.

Irządze, 18.07.2023 r.

Z up. WÓJTA GMINY  
  
inż. Krzysztof Kawalek  
SEKRETAŃZ GMINY

  
ARCHITEKT  
mgr inż. Jolanta Krawczyk  
nr upr. 725/87