

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu określenia warunków zabudowy dla rozbudowy wytwórni betonu, polegającej na budowie fundamentów oraz posadowienia wagi samochodowej, wykonaniu utwardzeń placu z wyznaczeniem miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz budowie zasieków na kruszywo wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wróblew na działkach o nr ewid. 464, 465 oraz na części działki 340/8, obręb geodezyjny Wróblew w granicach terenu inwestycji oznaczonej literami A-F.

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24, 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 2024r., poz.1116) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: 6730/51/2026

Rodzaj wnioskowanej inwestycji: rozbudowa wytwórni betonu, polegająca na budowie fundamentów oraz posadowieniu wagi samochodowej, wykonaniu utwardzeń placu z wyznaczeniem miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz budowie zasieków na kruszywo wraz z niezbędną infrastrukturą

Planowana inwestycja jest zaliczona do urządzeń infrastruktury technicznej, co, do których nie przeprowadza się analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy pod kątem warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego należało pominąć analizę w zakresie warunku tzw. "dobrego sąsiedztwa" oraz dostępu do drogi publicznej.

W związku, z czym nie wyznaczono obszaru analizowanego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednakże wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem graficznym w celu analizy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodności z przepisami odrębnymi.

Punkt 3 ustawy: OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Teren inwestycji znajdujący się na działkach nr 464, 465 oraz na części działki 340/8 spełnia warunek na podstawie projektowanego uzbrojenia terenu oraz na podstawie art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Punkt 4 ustawy: OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów

rolnych stanowiących użytki klas I-III, gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że działka nr ewid. 464, 465 oraz część działki 340/8, obręb Wróblew, która stanowi teren inwestycji – (A-F) obejmuje grunty rolne stanowiące użytki klasy Ba, Bi oraz RIVa. W związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Punkt 5 ustawy: ANALIZA INNYCH WARUNKÓW I WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYNIKAJACYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

A. Oddziaływanie projektowanej inwestycji na środowisko

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112*) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. 2019 r. Poz. 1839*) stwierdza się, że planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr 10/2025 z dnia 30.12.2025 r.

B. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

Teren inwestycji A-F znajdujący się na działkach nr ewid. 464, 465 oraz na części działki nr ewid. 340/8, obręb Wróblew znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej.

C. Urządzenia melioracyjne

Teren inwestycji oznaczony A-F na działkach nr 464, 465 oraz na części działki 340/8 obręb Wróblew leży w granicach terenów zmeliorowanych natomiast nie graniczy z rowem będącym w ewidencji urządzeń szczegółowych.

6. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z OBSZARÓW SPECJALNYCH

A. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przemysłowych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199*), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

B. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

C. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. WNIOSKI

Planowana inwestycja jest usytuowana na terenie, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W świetle przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia

warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 , 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowana inwestycja spełnia te warunki.

1. Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy nie stosuje się.
2. Stwierdzono istniejące uzbrojenie terenu wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. Na podstawie art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek uznaje się za spełniony.
3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Analizę przeprowadziła:

mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda

członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545

Z up. Wójta
(-) Agnieszka Czarnek-Kaczmarek
Sekretarz Gminy