



WÓJT GMINY  
BURZENIN  
GZ.6730.55.2024

Z up. Wójta  
/podpis elektroniczny/

Zastępca Wójta Gminy Burzenin  
Arkadiusz Słupiński

Załącznik Nr 2  
do decyzji o warunkach zabudowy  
znak: GZ.6730.55.2024  
z dnia 27.04.2026 r.

*ANALIZA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA OBSZARU  
w celu ustalenia warunków dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu*

**1. Cel opracowania**

Podstawowym celem przeprowadzonej analizy jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogą wewnętrzną, na częściach działek nr 687 i 688 obręb Ligota, gm. Burzenin.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego.

**Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:**

**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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” – wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.

W sąsiedztwie terenu inwestycji istnieje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Stwierdzono, że istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej i 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.

Istniejąca w wyznaczonym obszarze analizowanym zabudowa pozwala na spełnienie warunku z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie kontynuacji funkcji oraz posiada parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalające na określenie tych cech i wartości dla zamierzonej inwestycji. Projektowany zakres inwestycji będzie stanowił kontynuację funkcji terenu i nie naruszy ładu przestrzennego oraz może bezkolizyjnie współistnieć z dotychczasową i istniejącą funkcją terenu w obszarze analizowanym.

**art. 61 ust. 1 pkt 2 – „teren ma dostęp do drogi publicznej” – wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”.

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (patrz: ustalenia dot. obsługi komunikacyjnej w pkt 1 lit. c niniejszej decyzji).

**art. 61 ust. 1 pkt 3:** „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez uzbrojenie terenu należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu inwestycji jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (patrz: pkt 1 lit. c niniejszej decyzji).

**art. 61 ust. 1 pkt 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*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków stwierdza się, że teren inwestycji nie obejmuje gruntów rolnych klas I-III ani gruntów leśnych.

W związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**art. 61 ust. 1 pkt 5:** „*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi takimi jak: Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), ustawa z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.), ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.), ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 317).

**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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w żadnym z ww. obszarów.

**Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.**

**Integralną częścią analizy jest część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej.**