

ANALIZA URBANISTYCZNA

Funkcja oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.
Część tekstowa analizy urbanistycznej do projektu decyzji.

Inwestor:

Pan Andrzej Ferdynus, zam. Józefów, ul. Ogrodowa 3; 98-410 Czastary.

Przedmiot inwestycji:

Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Lokalizacja inwestycji:

Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy, dz. nr ew. 290/9; gm. Sokolniki.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

1. Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130 ze zm.),
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024r. Nr 1116),
3. Wniosku Inwestora wraz z załącznikami.
4. Materiałów kartograficznych i ewidencyjnych dla działek położonych w analizowanym obszarze.

Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone na mapie spełniającej wymagania określone w art. 52 ust. 2 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z wymaganiami zawartymi w § 3 ust.2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (t.j. Dz.U. z 2003 r, Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz.U. z 2021 r., poz.2399), przy szerokości przedmiotowego terenu od strony frontowej – **od strony drogi powiatowej (dz. nr ew. 262) - 21 m** - w odległości **63 m**, wokół granicy działki określonej liniami regulacyjnymi terenu inwestycji z dostosowaniem do granic działek i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego.

1. Spełnienie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 *utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

Ad.1.Działki w obszarze analizowanym są zabudowane, budynkami: mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z towarzyszącymi im zabudowaniami gospodarczymi oraz budynki gospodarcze w istniejących gospodarstwach rolnych.

Przedmiotowy teren jest zlokalizowany w obszarze z możliwością powstawania nowej zabudowy i uzupełniania istniejącej zabudowy. Przy tej samej drodze publicznej zlokalizowane są domy mieszkalne z towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi oraz budynki gospodarcze i obiekty obsługi rolnictwa w istniejących gospodarstwach rolnych, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie zagrodowej, o średniej intensywności zabudowy. **Jest to obszar powstających przyszłych skupisk zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Teren inwestycji ma dostęp **do drogi publicznej – drogi powiatowej (dz. nr ew. 262) – zjazd projektowany**. Planowana wg wniosku inwestycja:

Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- architekturą zbliżoną do istniejących w obszarze analizowanym budynków stanowić będzie kontynuację funkcji i formy zabudowy i nie zakłóci ładu przestrzennego w tym rejonie, ani zasad dobrego sąsiedztwa.

Warunek spełniony

Ad.2. Dostęp do drogi publicznej – przedmiotowy teren posiada dostęp **do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr ew. 262) – zjazd projektowany**.

Przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz. nr ew. 262).

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – poprzez planowaną do wydzielenia – z terenu inwestycji - wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości 8,0 m.

Projektowane indywidualnie zjazdy dla każdego projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Uwaga:

Podczas realizacji planowanej inwestycji – w zakresie zapewnienia obsługi komunikacyjnej (w zakresie projektowanych dróg wewnętrznych) należy stosować się zapisów UCHWAŁY NR XXXIX/246/21 RADY GMINY SOKOLNIKI z dnia 29 listopada 2021 r (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego, z dnia 8 grudnia 2021 roku ,poz. 6235) w sprawie ustalenia zasad nieodpłatnego przejmowania na własność gminy Sokolniki nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne.

W powyższej Uchwale:

Ustalą się zasady nieodpłatnego przejmowania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne w rozumieniu art. 8 ust.1 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 i poz. 1595) na własność gminy Sokolniki.

Warunek spełniony

Ad.3. Stwierdza się, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- w zakresie energii elektrycznej: **projektowane przyłącze do sieci,**

Inwestor posiada oświadczenie wydane przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział Kępno, z dnia 22.10.2025 r., znak: EOP/KW/4/2025/10/025145 - o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu, dla obiektu:

Działka budowlana: miejscowość – Walichnowy– dz. nr ew. 290/9– gm. Sokolniki.

Planowana moc przyłączeniowa : 16 x 14,0 kW.

- w zakresie źródła ciepła: **projektowane indywidualne źródło ciepła,**

Instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych.

- w zakresie sieci wodociągowej: **projektowane przyłącze wodociągowe,**

Inwestor posiada zawartą w dniu 14.11.2025r, umowę pomiędzy Gminą Sokolniki a Inwestorem (Panem Andrzejem Ferdynusem).

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Inwestora sieci wodociągowej umożliwiającej podłączenie 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zlokalizowanych na nieruchomości Inwestora, w Walichnowach, dz nr ew. 290/9, obręb 0010 Walichnowy.

- w zakresie sieci kanalizacyjnej: **projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe lub projektowana indywidualna oczyszczalnia ścieków.**

Warunek spełniony

Ad.4. Według Wypisu z ewidencji gruntów przedmiotowe działki zlokalizowane są na gruntach oznaczonych jako: **RIVba, RIVb, Br/RIVb.**

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych klas I-III oraz na gruntach leśnych.

Warunek spełniony

Ad.5. Zgodność z przepisami odrębnymi oceniono na podstawie:

- a) zgodnie z Ustawą 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 (tekst jednolity Dz. U. 2024r. poz. 1112),
 - planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019 r. poz.1839 ze zm.),

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

a) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
- **2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;**

Podsumowanie:

Realizacja inwestycji: Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie będzie odbywać się na obszarach przyrodniczych ochronnych i nie zostanie przekroczona powierzchnia - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - 2,0 ha.

Całkowita wielkość terenu – teren oznaczony – ABCDEFGHIJ.....A - niezbędnego do realizacji inwestycji (całkowity obszar zainwestowania - przeznaczony pod zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną i drogową) - wynosić będzie maksymalnie 17 925,00 m² (1,7925 ha.) - stanowi to całkowitą powierzchnię przedmiotowej działki – (dz. nr ew.290/9) położonej w miejscowości Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy.

Ogólna powierzchnia terenu inwestycji - wynosi maksymalnie (1,7925 ha.).

Nie zachodzi obowiązek przeprowadzania procedury środowiskowej i nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

- b) teren inwestycji **nie leży** na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- c) przedmiotowy teren **nie leży** na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2024r. poz. 1290 ze zm.),
- d) przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2024. poz. 1478 ze zm.),
- e) przedmiotowy teren **nie jest** położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów, ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1087 ze zm.),
- f) należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1292),
- g) **nie występują ograniczenia** w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu:

Warunek spełniony

Ad. 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

Zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze określonym podstawie art. 9 ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej (Dz. U. z 2021r. , poz.922).

Warunek spełniony

Wniosek: Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.)

2. Spełnienie warunków określonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024r. Nr 1116).

„§1. Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;*
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;*
- 3) szerokości elewacji frontowej;*
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;*
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych”.*

Charakterystyka planowanej inwestycji.

Planowana do realizacji jest budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

- projektowana łączna powierzchnia zabudowy:
 - minimalna - 500,0 m²,
 - maksymalna – 3000,0 m².
- projektowana powierzchnia podlegająca przekształceniu:
 - minimalna - 7000,0 m²,
 - maksymalna – 17 925,0 m².

Teren planowanej inwestycji – całkowita powierzchnia przedmiotowej działki - dz. nr ew. 290/9 wynosi maksymalnie 17 925,0 m².

Uwaga:

- 1) **Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych na przedmiotowym terenie w ilości pozwalającej na zachowanie przyjętych i uśrednionych parametrów zagospodarowania w obszarze analizowanym, oraz po uzyskaniu stosownych pozwoleń na podstawie przepisów odrębnych – uwidocznionych w powyższej decyzji.**
- 2) **Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych – można do nich przystąpić dopiero na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub na podstawie skutecznego zgłoszenia.**

Przyjęte parametry techniczne odnoszą się dla 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Parametry urbanistyczne i architektoniczne

W ramach przeprowadzonej analizy określono funkcję obiektów, mieszczących się w obszarze analizowanym. Stwierdza się, że w obszarze analizowanym występują działki zabudowane domami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi oraz budynki gospodarce w istniejących gospodarstwach rolnych.

W obszarze analizowanym występują kompleksy leśne oraz sztuczne zbiorniki wodne – stawy.

Funkcją – istniejącym sposobem użytkowania dla tych terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, o średniej intensywności zabudowy. W obszarze analizowanym wzięto pod uwagę występujące obiekty celem określenia wartości średniej parametrów urbanistycznych i architektonicznych.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi w obszarze analizowanym **od 0,15 (15%) do 0,45 (45%)** - przy wartości średniej wynoszącej **0,30 (30%)**. Dokonano analizy parametrów architektonicznych dla porównywalnych obiektów występujących w obszarze analizowanym. Szerokość elewacji frontowej tych obiektów kształtuje się **między 5,0 m i 25,0 m**, wysokość górnej krawędzi elewacji **od 3,0 do 9,5 m**, kąt nachylenia połaci dachowych **od 0° do 45°**, układ połaci dachowych – dachy: **płaskie, jedno-, dwu-, cztero ... i wielospadowe**, o kierunku głównej kalenicy w stosunku do drogi lub granic działek równoległym.

Ad.1. „Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego 4.Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 43. „Zasady usytuowania obiektów budowlanych przy drogach” Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2024, poz. 320 ze zm.).

Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: powiatowej: w terenie zabudowy 8,0 m, poza terenem zabudowy 20,0 m”.

Przedmiotowy teren posiada dostęp **do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr ew. 262)** – zjazd projektowany.

Przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz. nr ew. 262).

Ad.2. „Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni przedmiotowej działki wynosi w obszarze analizowanym **od 0,15 (15%) do 0,45 (45%)** - przy wartości średniej wynoszącej **0,30 (30%)**. Otaczające budynki tworzą harmonijną całość, a relacje, uwarunkowania i wymagania są uporządkowane. Wskazane jest przyjęcie średniego parametru, jako prawidłowego dla potrzeb analizy, który nie zakłóci ładu urbanistycznego w obszarze.

Przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości do 0,30 (30%).

Przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wysokości minimum 0,50 (50%).

Ad.3. „Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%”.

Szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym wynosi **od 5,0 m do 25,0 m**.

Przyjęto szerokość elewacji frontowej w wysokości od 6,5 m do 19,0 m.

Ad.4. „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu) kształtuje się **od 3,0 m do 9,5 m**. Otaczające budynki tworzą harmonijną całość, a relacje, uwarunkowania i wymagania są uporządkowane.

Przyjęto wysokość budynku – od 2,5 m do 9,0 m.

Ad.5. „Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”.

Istniejąca zabudowa o podobnej funkcji w obszarze analizowanym składa się w większości z budynków o zwartej bryle, o dachach symetrycznych: **plaskich, jedno-, dwu-, cztero... i wielospadowych**, o kącie nachylenia połaci **od 0° do 45°**. Parametr ten mieści w sobie wartość wnioskowaną. Budynki usytuowane są wzdłuż granic działek, kalenice główne ułożone są równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi lub granic bocznych.

Wskazane jest przyjęcie wnioskowanego parametru jako prawidłowego dla potrzeb analizy.

Przyjęto dach: płaski, dwu..., cztero... lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 8° do 40°.

Przyjęto prostopadle lub równolegle ułożenie głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki lub do jej granic bocznych.

Wniosek: planowana na przedmiotowej działce inwestycja odpowiada charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) oraz architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Stwierdza się, że realizacja planowanej inwestycji na przedmiotowej działce utrwali istniejącą funkcję w analizowanym obszarze i będzie stanowił kontynuację zabudowy.

Analizę sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024r. Nr 1116).

Opracowała:

Emilia Miniak

urbanista uprawniony

(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym)