

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

(po uwzględnieniu uwag Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 25.02.2026 r.)

I. Dane inwestycyjne:

1. Nazwa inwestycji: budowa 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej, na działkach ozn. nr ewid. 70/3, 70/4, 70/5, 70/6 oraz części działek ozn. nr ewid. 359, 360 w miejscowości Sławacinek Nowy gmina Biała Podlaska.

II. Lokalizacja inwestycji i tytuł prawny

- 1. dane geodezyjne:** działki ozn. nr ewid. 70/3, 70/4, 70/5, 70/6 oraz części działek ozn. nr ewid. 359, 360 w miejscowości Sławacinek Nowy, oznaczone lit. ABCD - A na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną analizy,
 - 2. tytuł prawny:** teren inwestycji jest w częściowym posiadaniu jednego inwestora oraz w częściowym posiadaniu drugiego inwestora – zatem wymagana jest opłata skarbową za przeprowadzone czynności administracyjne
-

III. Podstawa prawna

Analiza została opracowana w celu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.);
 - 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. 2024 poz. 1116);
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589);
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
 - ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.);
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
-

IV. Uwarunkowania planistyczne

- Teren inwestycji - objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy położony jest na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu (na częściach działek nr ewid 360, 70/6) znajduje się teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Biała Podlaska Nr XLV/262/98z dnia 1998-05-07 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, dla którego przewidziano funkcję 71aMN – tereny zabudowy jednorodzinnej. Teren inwestycji przylega do drogi krajowej Nr 2, która znajdującej się w połowie w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Biała Podlaska Nr XIII/86/11 z dnia 2011-11-09r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Styrzyniec i Sławacinek Nowy. Dla wyżej przywołanej drogi krajowej oznaczonej na rysunku symbolami 1 KDGP oraz K1 obowiązuje: a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 40,0 m, b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 60,0 m od osi jezdni, c) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów z drogi krajowej nr 2, za wyjątkiem już istniejących zjazdów, d) zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 2, e) przed wydaniem decyzji administracyjnej dla terenów sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinającej drogę krajową Urząd Gminy Biała Podlaska ma obowiązek uzgodnić z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie wszelkie sprawy obejmujące zasady: podziału lub scaleń gruntów, realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w zakresie obejmującym: sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej; określanie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi

krajowej; wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego;

3. Działka inwestycyjna znajduje się w obszarze korytarza wyznaczonego w dokumencie pn. „Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego” obejmującym przebieg korytarza kolejowego (ciąg nr 12, linia kolejowa nr 631). Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowej linii kolejowej nr 631 na odcinku Milanów Biała Podlaska – Fronołów w dalszych etapach prac. Kolejnym krokiem będzie opracowanie dokumentacji studialnej pn. „Studium Techniczno – Ekonomiczno – Środowiskowe”, które obejmie swoim zakresem opracowanie wielobranżowych wariantów przebiegu planowanej linii kolejowej wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii.

V. Warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

1. Planowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji celu publicznego.

uwarunkowania konserwatorskie:

1. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej.

uwarunkowania środowiskowe:

1. Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RO.OŚ.6220.07.2025.KK z dnia 31.10.2025 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
2. Teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).
3. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
4. Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej.
5. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.
6. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust.1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
7. Teren inwestycji nie jest położony: w terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ani na terenie górniczym.

VI. Obszar analizowany

1. Wyznaczanie obszaru analizowanego

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W przedmiotowej sprawie wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z drogi krajowej położonej na działce ozn. nr ewid. 281 obręb Sławacinek Nowy. Szerokość frontu działki, w części dla której ustala się warunki zabudowy wynosi 31 m. Mając jednak na względzie skalę inwestycji oraz to, że docelowo frontem terenu inwestycji będą objęte również części działek ujęte w mpzp ozn. nr ewid. 359, 360 - co daje front o łącznej szerokości 60,0 m. Trzykrotna frontu 60,0 m daje $60,0 \times 3 = 180,0$ m, a więc odległość powyżej 50,0 m. Wyznaczony w ten sposób obszar analizy wskazuje teren objęty analizą, wystarczający do ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Istniejące zagospodarowanie terenu wg załączonej aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000 i materiały zgromadzone w katach sprawy umożliwiły przeprowadzenie analizy obszaru wymagań 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. 2024 poz. 1116).

2. Stan zainwestowania działek objętych obszar analizowany:

Teren inwestycji przylega:

- od strony północnej – do działki rolnej stanowiącej poszerzenie drogi krajowej ozn nr ewid. 70/1 obr. Sławacinek Nowy (grunty rolne RIVa),
- od strony południowej – do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym w siedlisku rolnym ozn. nr ewid. 77, obręb Sławacinek Nowy, (grunt rolne i leśne (Br-PsV, LsV, PsV, RIVb, RV),
- od strony zachodniej – do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz zespołem budynków gospodarczych w siedlisku rolnym, ozn. nr ewid. 69, obręb Sławacinek Nowy (grunty rolne Br-RIVa,

- RIVa, RIVb),
- od strony wschodniej – do działki niezabudowanej ozn. nr ewid. 72/2, obręb Sławacinek Nowy, (grunty rolne RIVa, RIVb).

VII. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewidziane jest zamierzenie inwestycyjne

1. Wnioskowany teren inwestycji

Wnioskowany teren inwestycji to działki nr ewid. 70/3, 70/4, 70/5, 70/6 oraz części działek ozn. nr ewid. 359, 360 w miejscowości Sławacinek Nowy gmina Biała Podlaska. gmina Biała Podlaska o powierzchni 3, 4555 ha. Dotychczasowo użytkowana jako grunt rolny (RIVa, RIVb).

2. Dostęp do drogi publicznej

Teren planowanego zamierzenia budowlanego posiada pośredni dostęp do publicznej drogi krajowej Nr 2 położonej na działce ozn. nr ewid. 281:

- poprzez działki ozn. nr ewid. 70/1 (stanowiącej poszerzenie drogi krajowej – będącej własnością jednego z wnioskodawców) oraz poprzez działkę nr ewid. 71/5 (stanowiącą poszerzenie drogi krajowej – będące własnością drugiego z wnioskodawców) – istniejącym zjazdem zwykłym zlokalizowanym na wysokości granicy geodezyjnej działek o nr ewid. 70/1 i 71/5
- dodatkowo poprzez części działek nr ewid. 359, 360 (nie objętych wnioskiem – po terenie własnym) oraz poprzez działki ozn. nr ewid. 70/1 (stanowiącej poszerzenie drogi krajowej – będącej własnością jednego z wnioskodawców) oraz poprzez działkę nr ewid. 71/5 (stanowiącą poszerzenie drogi krajowej – będące własnością drugiego z wnioskodawców) – istniejącym zjazdem zwykłym zlokalizowanym na wysokości granicy geodezyjnej działek o nr ewid. 70/1 i 71/5

Docelowa obsługa komunikacyjna odbywać się będzie pośrednio z drogi krajowej Nr 2 położonej na działce ozn. nr ewid. 281, poprzez projektowaną 10-cio metrową drogę wewnętrzną (zlokalizowaną na terenie własnym), istniejącym zjazdem zwykłym zlokalizowanym na wysokości granicy geodezyjnej działek o nr ewid. 70/1 i 71/5.

3. Uzbrojenie terenu

Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje realizację 22 przydomowych oczyszczalni ścieków zatem odbiór ścieków będzie się odbywał lokalnie.

W ramach inwestycji zaopatrzenie projektowanych 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w wodę zostanie zrealizowane poprzez projektowane przyłącza, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

Inwestor dołączył pismo Gminnego Zakładu Komunalnego o numerze L.dz. 43/2025 z dnia 10.03.2025 r. informujące o technicznej możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej terenu inwestycji.

Zaopatrzenie budynków w energię elektryczną poprzez projektowane przyłącza do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci. Inwestor dołączył oświadczenie PGE Dystrybucja S.A Oddział Lublin Rejon Energetyczny Biała Podlaska o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego - „budynki mieszkalne” do sieci dystrybucyjnej o mocy 14 kW (pismo nr 26-04/S/00108 z dnia 21.01.2026 r.).

Okoliczność, iż przedmiotowe oświadczenie nie obejmuje wprost ilości planowanych obiektów budowlanych, nie stanowi podstawy do stwierdzenia braku dostępu do sieci elektroenergetycznej. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza bowiem o szczegółowych warunkach technicznych przyłączenia, liczbie przyłączy ani docelowej mocy zapotrzebowanej dla planowanej inwestycji, które podlegają ustaleniu na etapie opracowania projektu budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę. Mając na uwadze terminowość przedłożonego oświadczenia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projekt zagospodarowania terenu należy przedłożyć do zaopiniowania w zakresie możliwości przyłączenia wnioskowych budynków do sieci elektroenergetycznej Zarządcy sieci tj. PGE Dystrybucja S.A Oddział Lublin Rejon Energetyczny Biała Podlaska w celu uzyskania warunków przyłączenia dla wszystkich obiektów budowlanych do sieci dystrybucyjnej. Obecna dostępność terenu inwestycji do sieci infrastruktury technicznej w ocenie tutejszego Organu uznaje się jedynie za potencjalnie wystarczającą dla realizacji planowanej inwestycji.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdzono, że na terenie inwestycji znajdują się grunty orne RIVa, RIVb o powierzchni 34555 m². Planowana inwestycja stanowi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren planowanego zamierzenia budowlanego nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl art. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. 2024 r. poz. 82).

5. Lokalizacja w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze:

- 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. 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został

- zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
-

VIII. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru:

zgodnie z rozporządzeniem 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.2024.1116) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589).

1. Funkcja terenu:

- Inwestor wniósł o budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi.
- Wnioskowany teren leży w obszarze mieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, w której zauważamy wyraźne dogęszczenie oraz intensyfikację istniejącej zabudowy.
- Planowana inwestycja obejmuje budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego. Wobec powyższego, zgodnie z § 2 pkt 2 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, ustalenia dotyczące parametrów nowej zabudowy określa się na podstawie istniejącej na obszarze analizowanym zabudowy i zagospodarowania terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

2. Linia zabudowy

- Inwestor wnioskuje o budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce obsługiwanej komunikacyjnie od strony północnej – docelowo z drogi krajowej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.
- W świetle literalnej treści § 3.1 wyżej przywołanego rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.
- Dla terenu planowanej inwestycji ustala się: nieprzekraczalną przednią linię zabudowy w odległości minimum 60,0 m od osi jezdni drogi krajowej Nr 2 jako kontynuacja ustaleń planistycznych przywołanego wyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Biała Podlaska Nr XIII/86/11 z dnia 2011-11-09 r. - zgodnie § 3.4. rozporządzenia (zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami), celem zapewnienia ładu przestrzennego najbliższej okolicy.

3. Intensywność zabudowy

- Inwestor wnioskuje o budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o 1-2 kondygnacjach nadziemnych, o sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych każdego z nich do 230 m², zatem wnioskowana nadziemna intensywność zabudowy oraz intensywność zabudowy wynosi do 0,18
- Intensywność zabudowy oraz nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,11 do 0,19 i średnio wynosi 0,15, a powiększona dozwoloną przepisem tolerancją 20 % wynosi 0,18, wyznaczając tym samym maksymalne parametry dla wnioskowanej inwestycji.
- Dla projektowanej inwestycji przyjmuje się:
 - max. intensywność zabudowy: 0,18 zgodnie z § 4.1 wyżej przywołanego rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - max. nadziemną intensywność zabudowy: 0,18 – zgodnie z § 4.1 wyżej przywołanego rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - min. nadziemną intensywność zabudowy: 0,11 zgodnie z § 4.2 wyżej przywołanego rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Przyjęte parametry nie naruszają zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz mieszczą się w zakresie żądań inwestora z wniosku.

4. Udział powierzchni zabudowy

- Inwestor wnioskuje o budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy do 3520 m². Wnioskując tym samym o udział powierzchni zabudowy do 12,2%
- Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 10,5% do 19,1% i średnio wynosi 15,4%, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji, co również odpowiada zamierzeniu inwestora zawartemu we wniosku i nie narusza zasad kształtowania ładu przestrzennego.

5. Szerokość elewacji frontowej

- Inwestor wnioskuję o budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o szerokości elewacji frontowej (15-17) m.
- Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 17 m do 19 m i średnio wynosi 18 m - wyznaczając tym samym maksymalną szerokość elewacji frontowej dla terenu inwestycji, co nie narusza zasad kształtowania ładu przestrzennego i odpowiada zamierzeniu inwestora zawartemu we wniosku. Przez szerokość elewacji frontowej należy rozumieć rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynku na linię rozgraniczenia drogi krajowej Nr 2.

6. Wysokość zabudowy

- Inwestor wnioskuję o budowę 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości od 6,0 m do 8,0 m.
- W obszarze analizowanym występuje zabudowa I / II - kondygnacyjna, a wysokość budynków mieszkalnych z obszaru analizy nie przekracza 8,0 m.
- Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego oraz aktualne standardy techniczno – budowlane dla planowanej inwestycji dopuszcza się wysokość zabudowy do 8,0 m.

7. Geometria dachu

- Inwestor wnioskuję o przekrycia dwu lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych od 10° - do 40°.
- W obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z dachami dwu oraz cztero oraz wielospadowymi o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°
- Dla wnioskowanej inwestycji ustala się przekrycia poprzez analogię cech sąsiedniej zabudowy jako dwu, cztero oraz wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°.

8. Udział powierzchni biologicznie czynnej

- Przez udział powierzchni biologicznie czynnej należy rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na terenie do powierzchni tego terenu. Powierzchnia biologicznie czynna, to teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²) ewidencja gruntów i budynków nie zawiera danych dotyczących powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych nieruchomościach. Takie informacje nie są dostępne w prowadzonych przez tut. Urząd Gminy bazach danych i programach, a więc nie ma możliwości precyzyjnego określenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym. Uwzględniając powyższe, udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji należy dostosować do warunków wynikających z zasady tzw. "dobrego sąsiedztwa".
- Przyjmowana w decyzji o warunkach zabudowy minimalna powierzchnia „zieleni” wynika z funkcji projektowanego budynku, intensywności okolicznej zabudowy i charakteru zagospodarowania otoczenia czy lokalizacji terenu inwestycji (zabudowa śródmiejska, podmiejska, itp.). Mając na uwadze, iż wnioskowana inwestycja dotyczy zabudowy jednorodzinnej przyjmuje się udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%, co nie stoi w sprzeczności z decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RO.OŚ.6220.07.2025.KK

9. Minimalna liczba miejsc do parkowania

- Planowana inwestycja obejmuje realizację zabudowy jednorodzinnej, wobec czego minimalną liczbę miejsc postojowych do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.

10. Projektowana obsługa komunikacyjna

- realizowana w formie ciągu pieszo – jezdni o nawierzchni utwardzonej, o szerokości pasa drogowego minimum 10 m i szerokości jezdni minimum 7 m, zakończona placem nawrotowym, spełniająca wymogi określone w przepisach odrębnych.

11. Projektowana infrastruktura

- Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników. Planowana lokalizacja na terenie inwestycji indywidualnych oczyszczalni ścieków podlega odrębnym przepisom zawartym m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225).

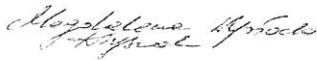
IX. Podsumowanie analizy:

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 2-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz 61 ust. 1 pkt I ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)- w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) dla **budowy 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

Załącznik: Część graficzna niniejszej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sporządziła:

mgr inż. arch. kraj.



Magdalena Wysłocka – Krzyszczak
(zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)



Z up. Wójta Gminy
Adam Platewicz
ZASTĘPCA WÓJTA