Budy Porajskie, gmina Rozprza, powiat piotrkowski – opinia urbanistyczna

Opinia urbanistyczna na temat możliwości zagospodarowania działki nr 58/5 w miejscowości Budy Porajskie, gmina Rozprza, powiat piotrkowski

1. Podstawa, cel opracowania i źródła danych

Podstawą opracowania jest zlecenie właściciela nieruchomości. Opracowanie
wykonano z wykorzystaniem dokumentów dostarczonych przez zamawiającego (wypis z rej.
gruntów) oraz ogólnie dostępnych informacji i danych, w tym danych przestrzennych.
Celem jest rozpoznanie możliwości zagospodarowania wskazanej nieruchomości,
wynikających ze stanu faktycznego, w tym widocznych cech fizycznych, rodzaju użytków
oraz aktualnej sytuacji planistycznej terenu.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę nr
58/5, o powierzchni 24,5303ha, znajdująca się w miejscowości

Budy Porajskie, gmina
Rozprza, powiat piotrkowski.

Dane identyfikacyjne nieruchomości:

Identyfikator działki: 101008_2.0005.58/5
Numer działki: 58/5
Numer obrębu: 5
Nazwa obrębu: BUDY PORAJSKIE
Gmina: ROZPRZA
Powiat: PIOTRKOWSKI

3. Cechy fizyczne nieruchomości i aktualne użytkowanie

Działka ma kształt nieregularny zbliżony do trapezu z prostokątnym wycięciem po stronie zachodniej. Teren jest płaski o niewielkim nachyleniu – około 1% w kierunku południowo-zachodnim. Według danych z wypisu z rejestru gruntów przeważającą część nieruchomości stanowią grunty rolne, w tym grunty rolne i pastwiska. Powierzchnię 2,2640ha zajmują grunty rolne III klasy. Zgodnie z art 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów klas I – III dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wymaga to uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Pozostałe grunty – klas IV i V nie podlegają powyższym rygorom.

4. Dostępność komunikacyjna

Bezpośredni dostęp nieruchomości do drogi publicznej należy potwierdzić na

podstawie mapy ewidencji gruntów zawierającej aktualne dane dotyczące użytków działek
graniczących z nieruchomością.
Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 – droga główna ruchu
przyspieszonego klasy GP, zwana „Autostradą Bursztynową”. Dojazd do działki odbywa się
drogą gruntową przebiegającą równolegle do drogi krajowej. Wjazd na drogę gruntową
znajduje się w rejonie skrzyżowania drogi krajowej z drogą powiatową nr 1521E (30543),
Parzniewice – Świerczyńsko. Skrzyżowanie zlokalizowane jest w odległości około 550m od
omawianej nieruchomości. Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego, na terenie gminy Rozprza docelowo nie przewiduje się
zjazdów z autostrady A1, a miejsce skrzyżowania oznaczone jest jako wiadukt nad autostradą.
Od najbliższego zjazdu z drogi krajowej nr 1 w miejscowości Czartek do nieruchomości
można dotrzeć jadąc około 15 km stosunkowo wąskimi dogami powiatowymi i gminnymi
z ograniczeniami tonażu.

5. Uzbrojenie terenu

Z dostępnych danych przestrzennych wynika, że działka jest nieuzbrojona, tzn. nie ma
przyłączy do sieci infrastruktury technicznej. Przez środkową część działki przebiega
elektroenergetyczna napowietrzna linia przesyłowa wysokiego napięcia 110kV, a przez wschodni narożnik działki przebiega druga napowietrzna linia – prawdopodobnie średniego
napięcia 15kV. Obiekty budowlane na działce należy projektować w uzgodnieniu
z operatorami linii przesyłowych, w celu zachowania wymaganych

odległości. Przykładowa
szerokość strefy wyłączenia z zabudowy może wynosić około 18m w każdą stronę od osi linii
110kV i około 7m od osi linii 15kV, przy czym jest to uzależnione od konkretnego typu linii,
zatem przed rozpoczęciem prac projektowych należy wystąpić do operatorów sieci o opinie
na temat wymaganych odległości planowanych obiektów budowlanych od linii
elektroenergetycznych.

6. Sytuacja planistyczna

6.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest
podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Jest to dokument
o charakterze ogólnym, obejmujący cały obszar gminy.
W odróżnieniu od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium
nie jest aktem prawa miejscowego, zatem nie zawiera przepisów powszechnie
obowiązujących i nie może być podstawą do wydania decyzji administracyjnych – np.
pozwoleń na budowę. Ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego, natomiast nie są wiążące przy wydawaniu decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego.

Na terenie gminy Rozprza obecnie (wg. stanu na 02.07.2021 r.) obowiązuje studium pod nazwą „zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozprza”, przyjęte uchwałą nr XXIII/35/2017 Rady Gminy Rozprza z dnia 17 maja 2017 r.

Przedmiotowa nieruchomość – działka nr 58/5 w miejscowości Budy Porajskie, znajduje się w strefie, dla której w obowiązującym studium, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego określono podstawowe przeznaczenie pod funkcje „przemysłu, działalności produkcyjnej, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, usług, magazynów, składów, obsługi rolnictwa” i ustalono „następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

· lokalizacja nowych (budynków) i utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji, przy zachowaniu zasady ograniczenia ewentualnego oddziaływania do granic terenu, do którego podmiot gospodarczy posiada tytuł prawny;

· możliwość lokalizowania nowych budynków o wysokości do 20 m, za wyjątkiem urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych, takich jak: kominy, silosy, dźwigi itp.;

· dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych,

· dopuszcza się możliwość wydzielania nowych działek z wjazdem umożliwiającym

korzystanie z samochodu transportu towarowego oraz z zapewnieniem miejsc
parkingowych;

· możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających nie kolidujących z przeznaczeniem
podstawowym;

· możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej, jeżeli wynika to
z charakteru prowadzonej działalności lub z potrzeb dozoru i nadzoru;

· minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5 % powierzchni działki.”

Aktualnie trwa procedura zmiany studium. Uchwałą Rady Gminy Rozprza nr
XVI/31/2020 z dnia 25 czerwca 2020r. przystąpiono do zmiany Studium. Zakres zmiany
dotyczy terenu po nieczynnej rolniczej oczyszczalni ścieków i terenów przyległych. Zmiana
nie obejmuje omawianej działki nr 58/5, lecz teren bezpośrednio z nią graniczący od strony
południowej.

6.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie dostępnych źródeł stwierdzono, że teren przedmiotowej nieruchomości
znajduje się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego (wg. stanu na 02.07.2021 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązuje na terenie
graniczącym z nieruchomością od strony południowej.
Do celów formalno-prawnych informację o braku planu należy

potwierdzić,
występując z wnioskiem do urzędu gminy o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu
nieruchomości w planie miejscowym. W sytuacji braku planu zostaje wydane postanowienie
o odmowie wydania zaświadczenia, z uzasadnieniem wskazującym na brak obowiązującego
planu.
W przypadku braku planu, zgodnie z przepisem art. 4. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741)
określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze
decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, którą należy uzyskać przed
wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego.

7. Formy ochrony przyrody

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza obszarami, na których są ustanowione
formy ochrony przyrody. Najbliżej położonym obszarem chronionym na podstawie ustawy
o ochronie przyrody jest obszar chronionego krajobrazu Doliny Widawki położony około
3km na zachód od omawianej nieruchomości.

8. Ochrona zabytków

Zgodnie z rysunkiem Studium nieruchomość leży poza obszarami wpisanymi do
rejestru zabytków i nie występują na jej terenie obiekty i stanowiska archeologiczne
podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003

r. o ochronie zabytków
i opiece nad zabytkami.

9. Wnioski i spostrzeżenia

W stanie obecnym, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, przedmiotowa działka jest przede wszystkim nieruchomością rolną. Ocena aktualnej sytuacji planistycznej pozwala sądzić, że perspektywicznie, tzn. w przypadku opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, teren może zostać przeznaczony pod funkcje określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli funkcje przemysłowe lub usługowe, w tym produkcyjne i magazynowe, z dopuszczeniem urządzeń fotowoltaicznych.

Cechy fizyczne nieruchomości – powierzchnia, kształt i nieskomplikowane
ukształtowanie terenu również wskazują na potencjalną przydatność pod funkcję
przemysłowe lub usługowe, pod warunkiem stwierdzenia odpowiednich warunków
geotechnicznych, zapewnienia połączenia drogowego z siecią dróg publicznych oraz przy
uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obecności napowietrznej linii w-n 110kV.

Dla realizacji celów inwestycyjnych w zakresie usług lub przemysłu niezbędne jest
zaplanowanie rozwiązań obsługi komunikacyjnej terenu o adekwatnych do funkcji
parametrach oraz powiązania z siecią istniejących dróg publicznych. Zgodnie z ustawą
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upzp), zasady modernizacji,
rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zostać
ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Decyzja o warunkach
zabudowy wydawana w przypadku braku planu, będąca substytutem planu, ma pod tym
względem znacznie ograniczone możliwości. Ponadto, wydanie decyzji o warunkach
zabudowy zdeterminowane jest spełnieniem zawartych w ustawie przesłanek, określanych
mianem zasady dobrego sąsiedztwa. W sytuacji braku istniejących w sąsiedztwie obiektów
o podobnej funkcji i parametrach jak obiekty zaplanowane, decyzja o warunkach zabudowy
nie może być wydana. W najbliższym otoczeniu omawianej nieruchomości nie ma np.
obiektów przemysłowych o dużych kubaturach. Przy zamiarze lokalizacji na nieruchomości
działalności przemysłowej lub usługowej, w sytuacji braku planu miejscowego, istotną
barierą może okazać się brak sąsiedztwa utrudniający uzyskanie decyzji o warunkach
zabudowy oraz znaczna odległość od utwardzonej drogi publicznej. W związku z tym,
zwłaszcza w przypadku dużych zamierzeń inwestycyjnych, zasadne wydaje się wystąpienie
do władz gminy o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego. Zgodnie z art. 14 upzp rada gminy, z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Barierą dla realizacji niektórych przedsięwzięć z zakresu przemysłu lub usług
o znaczeniu ponadlokalnym, które wymagają transportu dużej ilości towarów, jest niezbyt
dogodne połączenie z drogami krajowymi, tj. z autostradą A1 i drogą krajową nr 91, poprzez
dość wąskie drogi powiatowe i gminne, miejscami z

ograniczeniem tonażu.
Przy planowaniu lokalizacji inwestycji kubaturowych na przedmiotowej
nieruchomości należy uwzględnić pas technologiczny linii wysokiego napięcia i zachowanie
wymaganych odległości obiektów od linii lub ewentualnie wystąpić o warunki techniczne
skablowania linii 110kV i rozważyć opłacalność tego zazwyczaj stosunkowo kosztownego
przedsięwzięcia. Należy mieć na uwadze również ewentualne ograniczenia i wymagania
dotyczące obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi (np. biura lub hale w których mają
pracować ludzie), wynikające z sąsiedztwa drogi szybkiego ruchu i emitowanego przez tą
drogę hałasu. Prawdopodobny jest wymóg oddalenia takich obiektów od drogi lub
zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie drogi (np.
ekrany akustyczne).

Cechy nieruchomości oraz obecność na działce linii przesyłowej wysokiego napięcia
mogą wskazywać na zasadność rozważania o przeznaczeniu przynajmniej części terenu pod
elektrownię fotowoltaiczną. O przydatności obszaru dla fotowoltaiki mogą również
świadczyć prowadzone w ostatnich latach na terenie gminy Rozprza postępowania
w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji co najmniej kilku
przedsięwzięć w tej dziedzinie – np. w obrębach: Milejowiec, Truszczanek, Gieski, Milejów,
Stara Wieś, Świerczyńsko, Budy Porajskie, Wola Niechcicka. Szczegółowe uwarunkowania
dotyczące lokalizacji przedsięwzięcia fotowoltaicznego na omawianej nieruchomości

powinny być przedmiotem oceny specjalistów w tej dziedzinie.

Poznań, 02.07.2021 r.