

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 53 ust. 3

Zamierzenie ma polegać na budowie *dwudziestu dwóch* budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i drogą wewnętrzną na terenie działek nr 103 i 104 obręb Rusinowice

1. ANALIZA warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu , o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 – 6 u.p.z.p.

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*”

Analiza w.w obszarze (tj. dostępnego z tej samej drogi tj., ulicy Polnej) wykazała, że **nie wstępuje** na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tj., **osiedle domów jednorodzinnych** pozwalająca na określenie wymagań dotyczących wnioskowanego terenu w zakresie: *kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu - co oznacza, że wnioskowany teren nie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.)*.

art. 61 ust. 1 pkt 2: „*teren ma dostęp do drogi publicznej*”.

teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - **warunek uznano za spełniony.**

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

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.: wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wskazanych w tym przepisie, w szczególności istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, winno być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. *Jeśli uzbrojenie terenu jeszcze nie powstało, to umieszczenie na obszarze inwestycji właściwych urządzeń musi zostać zagwarantowane w drodze umowy pomiędzy inwestorem a właściwą jednostką organizacyjną czyli przedsiębiorstwem zajmującym się dostarczaniem odpowiednich usług.*

Skoro Inwestor nie zawarł stosownej umowy dotyczącej rozbudowy sieci wodociągowej i nie przedłożył dokumentacji hydrologicznej (ograniczył się do przedłożenia opinii hydrologicznej) **oznacza to, że wnioskowany teren nie spełnia warunku wystarczającego uzbrojenia, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.p.z.p;**

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*”.

Wniosek dotyczy terenu inwestycji, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. co oznacza, że ostatecznie - **warunek uznaje się za spełniony.**

art. 61 ust. 1 pkt 5: „*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*”.

Teren inwestycji *może* znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

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 ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. co oznacza, że ostatecznie warunek **uznaje się za spełniony.**

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w **art. 61 ust. 2** u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 2 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

- Nie dotyczy.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. **61 ust. 3** u.p.z.p: urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych.

- Nie dotyczy.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 4 u.p.z.p.:

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

- Nie dotyczy.

2. Wynik analizy cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1. Obszar analizowany: Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Realizacji tego ustawowego nakazu służą przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 2024 r., poz. 1116), które określa sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach o warunkach zabudowy.

Zgodnie z treścią **art 61 ust. 5a** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.11330) *(cyt. 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 równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę)* - wymagania te jak już wspomniano, ustala się na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującej obszar analizowany wyznaczony w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość **frontu terenu** objętej wnioskiem, lecz nie mniejszej niż 50 m. *Frontem terenu*, w rozumieniu ustawy jest część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę w tym przypadku front terenu inwestycji od strony drogi tj., ulicy Polnej wynosi ok. 65m co wskazuję, iż obszar analizy winien obejmować teren sąsiedni w promieniu do 195m, wokół granic terenu inwestycji.

Analiza w.w obszarze (tj., dostępnego z tej samej drogi tj., ulicy Polnej) wykazała, że **nie wstępuje** na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tj., **osiedle domów jednorodzinnych** pozwalająca na określenie wymagań dotyczących wnioskowanego terenu w zakresie: *kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu* - co oznacza, że **wnioskowany teren nie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.).

Analizując funkcje terenu, autor sporządzonej w niniejszej sprawie analizy uznał, że planowana inwestycja nie jest tożsama z istniejącym w pobliżu sąsiedztwem w zakresie funkcji – tj. *terenów rolnych*. gdyż w **obszarze analizy** wyznaczanym wokół terenu inwestycji stanowiącym odległość mierzoną jako trzykrotność frontu terenu wynoszącym w tym przypadku ok. 65m co wskazuję, iż obszar analizy winien obejmować teren sąsiedni w **promieniu do 195m, wokół granic terenu inwestycji** - zgodnie z załącznikiem nr 2 do analizy.

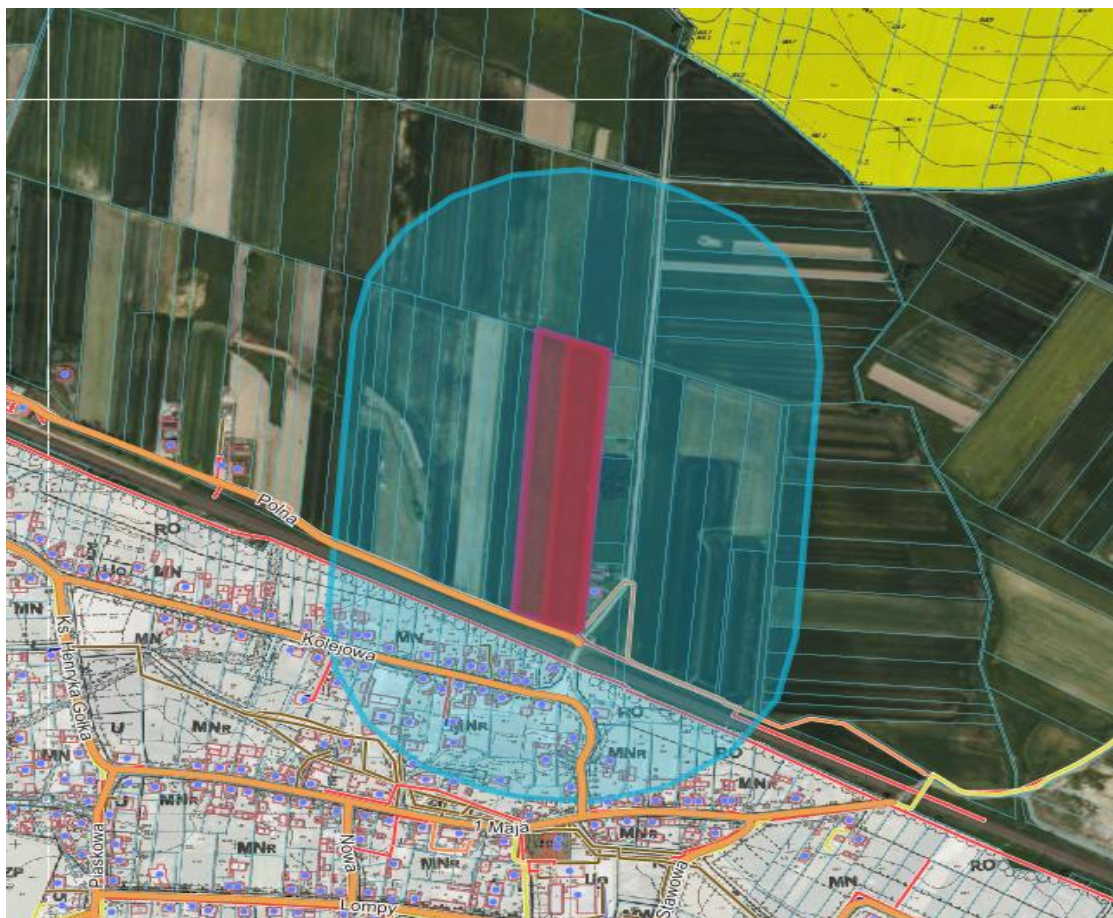
W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji (za torami kolejowymi od strony granicy z ulicą Polną) znajduje się działka nr 107/2 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Zabudowa ta jednak nie daje możliwości ustalenia podstawowych parametrów zabudowy dla projektowanego zamierzenia, gdyż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tworząca zespół sąsiadujących ze sobą budynków tworzących odrębne osiedle posiada odmienną formę zagospodarowania, niż zabudowa w granicach obszaru objętego analizą. Jak wykazano powyżej analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzona w toku postępowania, wykazała, iż planowana inwestycja nie spełnia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż projektowana zabudowa posiada odmienną formę zagospodarowania, niż zabudowa w granicach obszaru objętego analizą. Nie występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane po tej samej stronie drogi publicznej, których zagospodarowanie obejmowałoby obszar w odległości większej niż 70m od granicy pasa drogowego tworzącego odrębne osiedle rozumiane jako zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą.

Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek - nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

W sytuacji kiedy działki sąsiednie przylegające do terenu inwestycji dostępne **z tej samej drogi publicznej** nie są zabudowane to ewentualne zwiększenie obszaru analizy poza zakres wskazany w przepisach, winny zostać szczególnie uzasadnione. Kontynuacja funkcji, w świetle w art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 5a u.p.z.p., nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. Zarówno w sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uzupełnienie którejs z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i nie kolidujące z nią, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony. Zatem, kontynuacja funkcji nie oznacza nakazu mechanicznego

powielania istniejącej zabudowy, względnie zagospodarowania terenu, a wystarczające jest, gdy nowa zabudowa (bądź zagospodarowanie terenu) nie koliduje z istniejącą w obszarze analizowanym. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze. Ochrona ładu przestrzennego na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, ma bowiem na celu powstrzymanie zabudowy, której nie da się pogodzić z zastanym w analizowanym obszarze sposobem zagospodarowania terenu. W celu zobrazowania obszaru o którym mowa, skorzystano z możliwości **automatycznego wskazania obszar analizy** odwzorowanego na podkładzie z ortofotomapy przy wykorzystaniu bezpłatnych, ogólnodostępnych narzędzi informatycznych, co obrazuje poniższa ilustracja:

Źródło : <https://polska.e-mapa.net/>



Reasumując, zgodnie z art. 56 u.p.z.p, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Mając jednak na uwadze, iż zamierzenie inwestycyjne **nie spełnia łącznie warunków** wskazanych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p w związku z czym *należy odmówić* Wnioskodawcy wydania warunków zabudowy zgodnych z żądaniem Wnioskodawców.

Analizę sporządził:

mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury: uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130).