

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.126.2022
z dnia 12.09.2022 r.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 ze zmianami), art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 i z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki oznaczonej nr ewid. 3220, położonej w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Brodowskiej, dla inwestycji obejmującej zmianę sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek przetwórci odpadów.

1. Ze względu na charakter zamierzenia inwestycyjnego (zmianę sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek przetwórci odpadów), dokonuje się analizy urbanistycznej wyłącznie w zakresie kontynuacji funkcji istniejących budynków. Odstępuje się od analizowania pozostałych parametrów istniejącej zabudowy takich jak: nieprzekraczalna linia zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, wysokość głównej kalenicy budynku i geometria dachu. Takie postępowanie jest zgodne z orzecznictwem sądowo-administracyjnym, w którym wielokrotnie potwierdzano, iż dla zmian sposobu użytkowania nie ma potrzeby analizowania wskaźników i parametrów, które nie podlegają zmianie. Jako przykład można przywołać:
 - wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, zwanego dalej NSA z dnia 20.10.2010 r. sygn. akt II OSK 1643/09 cyt: „*Z uwagi na charakter projektowanego zamierzenia inwestycyjnego (zmiana sposobu użytkowania bez zmiany gabarytów budynku istniejącego) bezprzedmiotowa była analiza części parametrów architektoniczno - urbanistycznych zabudowy, wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.*”
 - wyrok NSA z dnia 27.02.2014 r. sygn. akt II OSK 2333/12: cyt. „*decyzja o warunkach zabudowy wymagana w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego musi być poprzedzona analizą urbanistyczną w zakresie umożliwiającym stwierdzenie, czy zachowana zostanie zasada podobieństwa pod względem kontynuacji funkcji w analizowanym terenie.*”
2. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu działki objętej wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0 m), od każdej z granic działki objętej wnioskiem.

W tym przypadku za front działki przyjęto wspólną granicę działki oznaczonej nr ewid. 3220 z działką oznaczoną nr ewid. 3211, której szerokość wynosi 76,2 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 228,6 m.

Nie znaleziono przesłanek do poszerzenia obszaru analizy poza teren wyznaczony przy użyciu promienia minimalnego określonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanym oryginale kopii z mapy zasadniczej, wydanej przez Starostę Średzkiego – oryginał kopii z mapy zasadniczej znajduje się w dokumentacji sprawy.

3. Kontynuacja funkcji:

Wnioskowana inwestycja obejmująca: zmianę sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek przetwórci odpadów będzie kontynuacją funkcji istniejących, w tym ich uzupełnieniem.

Warunek jest spełniony.

4. Dostęp do drogi publicznej:

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej.

Warunek jest spełniony.

5. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek jest spełniony.

6. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Warunek jest spełniony.

7. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

8. Zamierzenie budowlane nie znajduje się na 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), 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.

Warunek jest spełniony.

9. Integralną część analizy opisowej stanowi załącznik graficzny – mapa.

Wyniki analizy zostały sporządzone przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), inż. Mateusza Lipieckiego.

inż. Mateusz Lipiecki

lipiecki
URBANISTA