

Nr GiGP.6730.262.2024
z dnia 06.12.2024 r.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonana 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. z 2024 r., poz. 1116), 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 2024 r., poz. 1130) w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu inwestycji składającego się z części działki oznaczonej nr ewid. 52, położonego we wsi Włostowo, obręb geodezyjny Włostowo, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej budowę obiektów inwentarskich do hodowli brojlera kurzego.

1. Dla nowej zabudowy ustala się:

a) granice obszaru analizowanego:

Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii z mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu terenu inwestycji objętego wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0 m), od każdej z granic terenu inwestycji objętego wnioskiem.

W tym przypadku za front terenu inwestycji przyjęto wspólną granicę terenu inwestycji składającego się z części działki oznaczonej nr ewid. 52 z działką oznaczoną nr ewid. 47, której szerokość wynosi 125,0 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 375,0 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 2024 r., poz. 1130).

W granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki oznaczone numerami ewid.: 59/1, 59/2, 60/1, 61, 81/1, 81/2, 81/3, 79, 93, 89, 87, 86/1, 83, 84 oraz nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5; 90, 91, 92.

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanych oryginałach kopii z map zasadniczych, wydanych przez Starostę Średzkiego – oryginały kopii z map zasadniczych znajdują się w dokumentacji sprawy.

b) kontynuacja funkcji i zasad zagospodarowania:

W obszarze analizowanym znajdują się: budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej (np.: na działce oznaczonej nr ewid. 81/3), budynki garażowo – gospodarcze (np.: na działce oznaczonej nr ewid. 60/1).

Kierując się utrwalonym orzecznictwem dopuszczalnym jest współwystępowanie

funkcji oraz interpretowanie kontynuacji funkcji na korzyść inwestora/właściciela jednak musi to być wyważone i zbadane w analizie, a nowa funkcja nie może być sprzeczna z istniejącymi. Świadczy o tym m.in. wyrok NSA z dnia 11.06.2013 r. sygn. akt II OSK 95/13 – *Przesłankę kontynuacji funkcji należy odnieść do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w szerokim rozumieniu pojęcia "działka sąsiednia". W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć sensu largo, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu (por. wyrok NSA z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 58/07, LEX nr 465665)".* Dalej w tym samym wyroku stwierdzono, iż „*Celem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego i jako takiego ukształtowania przestrzeni, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia, w przyporządkowanych relacjach, wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.*” W wyroku NSA z dnia 06.06.2014 r. sygn. akt II OSK 27/13 wskazano, iż „*Kontynuacja funkcji oznacza przy tym, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu.*” Z kolei w wyroku NSA z dnia 27.05.2014 r. sygn. akt II OSK 3063/12 powtórzono cel zasady dobrego sąsiedztwa, dodając: „*Podkreślić należy, iż warunkiem dopuszczenia lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na analizowanym obszarze jest to, aby analiza urbanistyczna uzasadniała podjęte rozstrzygnięcie, poparte oceną zachowania ładu przestrzennego. Oznacza to, iż ocena planowanej inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych musi się w granicach zastanego w analizowanym obszarze sposobu i zagospodarowania terenu. Nowa zabudowa jest dopuszczalna, gdy można ją pogodzić (nie jest sprzeczna) z funkcją istniejącą na analizowanym obszarze.*”

Natomiast biorąc pod uwagę orzecznictwo NSA, w tym wyrok z dnia 27.02.2012 r. sygn. akt II OSK 2333/12, którym wyrażono pogląd, iż „*Badanie w sprawie wymogu zachowania zasady dobrego sąsiedztwa w istocie dotyczyło kwestii dostosowania funkcji przedmiotowego obiektu budowlanego do funkcji obiektów istniejących na danym obszarze. (...) Jak wskazał Sąd Wojewódzki, zasada dobrego sąsiedztwa w aspekcie kontynuacji funkcji znajdujących się na danym terenie obiektów polega na wykluczeniu możliwości wprowadzenia na tym terenie funkcji niezgodnej z funkcją już istniejących obiektów. Zasadne jest natomiast przeznaczenie terenu dla pełnienia innej funkcji niż ta określona jako podstawowa jeżeli służyłoby to obsłudze funkcji pierwotnej. Sąd trafnie zaznaczył,*

że zasadność wprowadzenia na danym terenie obiektu o nowej, uzupełniającej funkcji wymaga każdorazowo szczegółowej analizy i uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy, tak by nie doszło do naruszenia zasady dobrego sąsiedztwa, chroniącej zastany w danym miejscu stan zabudowy i funkcję istniejących obiektów budowlanych.

W myśl orzecznictwa, którego przykłady zostały przywołane wyżej, stwierdzono iż planowana inwestycja nie będzie odbiegać od istniejącej zabudowy, w momencie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Chodzi bowiem o to, aby dostosować zamiary inwestycyjne do istniejących w danym miejscu standardów. Regulacja ta ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Gdy nieruchomości sąsiednie w znaczeniu szerokim są zabudowane i planowana inwestycja jest dostosowana do dotychczasowej zabudowy pod względem urbanistycznym i architektonicznym, a także można ją pogodzić z dotychczasową funkcją zabudowy na tym terenie, organ nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu może być projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli nie dającą się z nią w praktyce pogodzić. Nie ma podstaw aby funkcje terenu i zabudowy interpretować zwięźajaco, np. jako możliwość powstania budynków tylko tego samego rodzaju co zastane. Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygnąć wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Ograniczenia tej zasady wynikać mogą jedynie z przepisów prawa.

Tak jak zostało to stwierdzone na wstępie, wnioskowana inwestycja obejmująca budowę obiektów inwentarskich do hodowli brojlera kurzego, będzie kontynuacją funkcji istniejących, w tym ich uzupełnieniem. Wnioskowana funkcja nie stoi w sprzeczności z funkcjami występującymi.

Warunek jest spełniony.

c) linia zabudowy:

Teren inwestycji objęty wnioskiem jest niezabudowany. Od południowego – wschodu teren inwestycji graniczy z działką oznaczoną nr ewid. 47, stanowiącą drogę gminną.

Budynki zlokalizowane w obszarze objętym analizą, dostępne z tej samej drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 47 zlokalizowane są:

- po tej samej stronie drogi co obszar inwestycji w odległości: od 0,6 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92) do 6,0 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 59/1) od granicy z działką drogową,

- po przeciwnej stronie drogi co obszar inwestycji w odległości: 14,1 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5) od granicy z działką drogową.

W związku z powyższym odstępuje się od wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy stosownie do § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia. Korzystając z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 47.

Warunek jest spełniony.

- d) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

Na obszarze analizowanym porównano wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy dla działek oznaczonych numerami ewid.: 59/1, 59/2, 60/1, 61, 81/1, 81/2, 81/3, 79, 93, 89, 87, 86/1, 83, 84 oraz dla nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5; 90, 91, 92.

Wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy przedstawiają odpowiednio poniższe tabele nr 1 i nr 2.

Tabela nr 1. Nadziemna intensywność zabudowy.

Lp.	Numer działki / nieruchomości	Powierzchnia działki / nieruchomości [m ²]	Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m ²]	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy
1.	39/4, 39/5	12977	2570	0,1980
2.	59/1	756	306	0,4048
3.	59/2	786	155	0,1972
4.	60/1	2587	514	0,1987
5.	61	4000	2509	0,6273
6.	81/1	1064	202	0,1898
7.	81/2	873	220	0,2520
8.	81/3	938	208	0,2217
9.	79	48900	1436	0,0294
10.	90, 91, 92	6700	3342	0,4988
11.	93	9400	1093	0,1163
12.	89	5900	378	0,0641
13.	87	11377	170	0,0149
14.	86/1	2000	198	0,0990
15.	83	1100	762	0,6927
16.	84	124700	1271	0,0102
Suma				3,8149

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,2384 ($3,8149 : 16 \approx 0,2384$). Najwyższa wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,6927 (na działce oznaczonej nr ewid.: 83), a najniższa wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,0102 (na działce oznaczonej nr ewid.: 84).

Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Wskaźnik istniejącej nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do

powierzchni terenu inwestycji objętego wnioskiem wynosi 0,0. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 32532 m².

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na terenie inwestycji po jej realizacji przyjmie wartość od 0,0719 do 0,0892. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze średnim wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego jednak nie spowoduje przekroczenia maksymalnej wartości parametru wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w obszarze objętym analizą.

Biorąc powyższe pod uwagę odstępuje się od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy i na podstawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,0719 do 0,0892.

Warunek jest spełniony.

Tabela nr 2. Intensywność zabudowy.

Lp.	Numer działki / nieruchomości	Powierzchnia działki / nieruchomości [m ²]	Suma powierzchni kondygnacji [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy
1.	39/4, 39/5	12977	2570	0,1980
2.	59/1	756	306	0,4048
3.	59/2	786	155	0,1972
4.	60/1	2587	514	0,1987
5.	61	4000	2509	0,6273
6.	81/1	1064	202	0,1898
7.	81/2	873	220	0,2520
8.	81/3	938	312	0,3326
9.	79	48900	1609	0,0329
10.	90, 91, 92	6700	3494	0,5215
11.	93	9400	1093	0,1163
12.	89	5900	567	0,0961
13.	87	11377	170	0,0149
14.	86/1	2000	198	0,0990
15.	83	1100	762	0,6927
16.	84	124700	1271	0,0102
Suma				3,9841

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,2490 ($3,9841 : 16 \approx 0,2490$). Najwyższa wartość wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,6927 (na działce oznaczonej nr ewid.: 83), a najniższa wartość wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,0102 (na działce oznaczonej nr ewid.: 84). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Wskaźnik istniejącej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji objętego wnioskiem wynosi 0,0. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 32532 m².

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie inwestycji po jej realizacji przyjmie wartość od 0,0719 do 0,0892. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze

średnim wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego jednak nie spowoduje przekroczenia maksymalnej wartości parametru wskaźnika intensywności zabudowy w obszarze objętym analizą.

Biorąc powyższe pod uwagę odstępuje się od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika intensywności zabudowy i na podstawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0719 do 0,0892.

Warunek jest spełniony.

- e) udział powierzchni zabudowy:

Na obszarze analizowanym porównano udział powierzchni zabudowy dla działek oznaczonych numerami ewid.: 59/1, 59/2, 60/1, 61, 81/1, 81/2, 81/3, 79, 93, 89, 87, 86/1, 83, 84 oraz nieruchomości składających się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5; 90, 91, 92.

Powierzchnie zabudowy analizowanych budynków przedstawia poniższa tabela nr 3.

Tabela nr 3. Udział powierzchni zabudowy.

Lp.	Numer działki / nieruchomości	Powierzchnia działki / nieruchomości [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/nieruchomości
1.	39/4, 39/5	12977	1420	0,1094
2.	59/1	756	153	0,2024
3.	59/2	786	155	0,1972
4.	60/1	2587	287	0,1109
5.	61	4000	1394	0,3485
6.	81/1	1064	202	0,1898
7.	81/2	873	220	0,2520
8.	81/3	938	104	0,1109
9.	79	48900	893	0,0183
10.	90, 91, 92	6700	2179	0,3252
11.	93	9400	635	0,0676
12.	89	5900	189	0,0320
13.	87	11377	85	0,0075
14.	86/1	2000	112	0,0560
15.	83	1100	254	0,2309
16.	84	124700	759	0,0061
Suma				2,2647

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 0,1415 ($2,2647 : 19 \approx 0,1415$). Najwyższa wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,3485 (na działce oznaczonej nr ewid. 61), a najniższa wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,0061 (na działce oznaczonej nr ewid. 84). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Wskaźnik istniejącego udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,0. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 32532 m².

Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy po realizacji przedmiotowej inwestycji przyjmie wartość od 0,2196 do 0,2742. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze średnim wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego jednak nie spowoduje przekroczenia maksymalnej wartości parametru udziału powierzchni zabudowy w obszarze objętym analizą.

Biorąc powyższe pod uwagę odstępuje się od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika udziału powierzchni zabudowy i na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik udziału powierzchni zabudowy: od 0,2196 do 0,2742.

Warunek jest spełniony.

f) szerokość elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym wynosi od 2,0 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92) do 62,1 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Szerokości elewacji frontowych analizowanych budynków przedstawia poniższa tabela nr 4.

Tabela nr 4. Szerokości elewacji frontowej.

Lp.	Numer działki / nieruchomości	Lp. budynku	Szerokość elewacji frontowej [m]
1.	39/4, 39/5	1	12,4
		2	11,2
		3	12,2
		4	20,3
		5	8,6
2.	59/1	6	15,4
3.	59/2	7	15,2
4.	60/1	8	30,0
		9	5,6
5.	61	10	19,1
		11	48,8
		12	20,0
6.	81/1	13	14,7
7.	81/2	14	22,0
8.	81/3	15	10,3
9.	79	16	13,4
		17	7,5
		18	22,5
		19	9,8
10.	90, 91, 92	20	13,5
		21	8,4
		22	28,5
		23	21,6
		24	2,0
		25	23,0
		26	9,0
		27	62,1

11.	93	28	13,9
		29	8,6
		30	6,5
		31	28,3
12.	89	32	15,2
13.	87	33	8,5
14.	86/1	34	6,3
		35	4,0
15.	83	36	13,1
16.	84	37	10,7
		38	33,3
		39	7,3
Suma			642,8

Średnia szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 16,5 m (suma szerokości elewacji frontowych budynków podzielona przez ilość budynków tj.: $642,8 : 39 \approx 16,5$ m). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

W toku postępowania przeanalizowano wartości maksymalne i minimalne występujące w obszarze analizowanym. Stwierdzono, iż wnioskowany przedział szerokości elewacji frontowej inwestycji objętej wnioskiem nie przekracza maksymalnej wartości na obszarze analizowanym.

W związku z tym odstępuje się od wyznaczenia średniej wartości szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym i stosownie do § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą dla:

- 3 obiektów inwentarskich – kurników: od 18,0 m do 20,0 m,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: nie dotyczy,
- 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: nie dotyczy,
- 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: nie dotyczy,
- agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: od 2,5 m do 5,5 m,
- konfiskatora na sztuki padłe: od 2,5 m do 5,5 m,
- miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
- dróg i parkingów: nie dotyczy,

Warunek jest spełniony.

g) wysokość zabudowy:

W obszarze objętym analizą wysokość zabudowy zlokalizowanej przy tej samej drodze publicznej wynosi od 2,5 m (budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92) do 9,0 m (np. budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 39/4, 39/5). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu

tego parametru w obszarze analizowanym.

Wysokości zabudowy analizowanych budynków przedstawia poniższa tabela nr 5.

Tabela nr 5. Wysokości zabudowy.

Lp.	Numer działki / nieruchomości	Lp. budynku	Wysokość zabudowy [m]
1.	39/4, 39/5	1.	7,5
		2.	3,0
		3.	8,0
		4.	9,0
		5.	9,0
2.	59/1	6.	6,5
3.	59/2	7.	6,5
4.	90, 91, 92	8.	7,5
		9.	3,0
		10.	5,0
		11.	3,5
		12.	2,5
		13.	7,0
		14.	7,0
		15.	8,0
Suma			93,0

W toku postępowania przeanalizowano wartości maksymalne i minimalne występujące w obszarze analizowanym. Stwierdzono, iż wnioskowane przedziały wysokości inwestycji objętej wnioskiem nie przekraczają maksymalnej wartości na obszarze analizowanym.

W związku z tym odstępuję się od wyznaczenia średniej wysokości zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym i stosownie do § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia ustala się wysokość zabudowy dla:

- 3 obiektów inwentarskich – kurników: od 6,0 m do 6,8 m,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: od 1,5 m do 2,0 m,
- 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: od 6,0 m do 6,9 m,
- 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: od 4,5 m do 6,0 m,
- agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: od 1,5 m do 2,5 m,
- konfiskatora na sztuki padłe: od 1,5 m do 2,5 m,
- miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
- dróg i parkingów: nie dotyczy,

Przyjęty przedział wysokości zabudowy znajduje analogię w obszarze analizowanym.

Warunek jest spełniony.

- h) geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych):

Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, budynki garażowo – gospodarcze, istniejące na obszarze analizowanym pokryte są dachami stromymi (np.: budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 59/1) oraz dachami płaskimi (np.: budynek zlokalizowany na nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 90, 91, 92).

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia dla:

- 3 obiektów inwentarskich – kurników, ustala się: realizację dachu dwuspadowego, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu od 10° do 20°.
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 20,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 2 awaryjnych zbiorników podziemnych na odcieki o poj. do 5,0 m³ każdy: nie dotyczy,
- 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy: nie dotyczy,
- 6 silosów paszowych w 3 bateriach po 2 silosy paszowe o poj. do 50,0 m³ (24 Mg) każdy: nie dotyczy,
- 3 silosów zbożowych o poj. do 31,0 m³ (16 Mg) każdy: nie dotyczy,
- agregatu prądotwórczego o mocy do 200 kW: nie dotyczy,
- konfiskatora na sztuki padłe, ustala się: realizację dachu płaskiego, o dowolnym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o kącie nachylenia dachu do 5,0°.
- miejsca selektywnej zbiórki odpadów: nie dotyczy,
- dróg i parkingów: nie dotyczy,

Przyjęta geometria dachu znajduje analogię w obszarze analizowanym.

Warunek jest spełniony.

- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

Wnioskodawca wskazał iż planuje zrealizować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą: od 16000 m² do 25000 m².

Powyższa planowana powierzchnia biologicznie czynna stanowi znaczny udział w powierzchni terenu inwestycji, w związku z powyższym, odstępuje się od analizy udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze analizowanym i zgodnie z § 9 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: 0,4918.

Warunek jest spełniony.

- j) minimalna liczba miejsc do parkowania:

Zgodnie z § 10 ustala się minimum 5 miejsc do parkowania.

Warunek jest spełniony.

2. Dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, stanowiącej działkę

oznaczoną nr ewid. 47. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

Warunek jest spełniony.

3. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - dostęp do wody: zgodnie z *decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska; zgodnie z decyzją o zatwierdzeniu projektu prac geologicznych OS.6530.2.2020 z dnia 05.02.2021 r., studia do poboru wody pitnej;*
 - dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, zgodnie z *pismem numer ZD/13948/2024 z dnia 02.08.2024 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 160 kW,*
 - źródło ciepła: zgodnie z *decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, indywidualne źródła ciepła – 6 nagrzewnic do 100 kW każda,*
 - dostęp do gazu: zgodnie z *decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, 6 zbiorników na gaz płynny o poj. 6400 l każdy,*
- b) odprowadzanie ścieków: zgodnie z *decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, bezodpływowe zbiornik na nieczystości ciekłe,*
- c) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych (...): zgodnie z *decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska,*
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z *decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.30.2020 z dnia 08.06.2021 r., wydaną przez Burmistrza miasta Środa Wielkopolska, na własny teren inwestycji, do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.*

Warunek jest spełniony.

4. 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, gdyż przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie obiektów inwentarskich do hodowli brojlera kurzego, będzie stanowić uzupełnienie funkcji w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego. Stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 3

ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty „(...) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.”

W związku z powyższym realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie wiąże się ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek jest spełniony.

5. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Przy realizacji inwestycji stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zmianami).

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

6. 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 2024 r., poz. 1199), 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.

Warunek jest spełniony

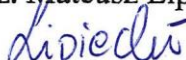
7. Integralną część analizy opisowej stanowi załącznik graficzny do analizy – mapa.

Uwaga!

Parametry (powierzchnie zabudowy, szerokości elewacji frontowych, odległość zabudowy od drogi) zostały obliczone z należytą starannością i dokładnością ale są to dane orientacyjne, gdyż zostały obliczone graficznie w oparciu o załączoną mapę.

Analiza została sporządzona 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 2024 r., poz. 1130), inż. Mateusza Lipieckiego.

inż. Mateusz Lipiecki


URBANISTA