

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr GiGP.6730.65.2025
z dnia 11.07.2025 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 ze zmianami) w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu inwestycji składającego z działki oznaczonej nr ewid. 29/29, położonego we wsi Czarne Piątkowo, obręb geodezyjny Czarne Piątkowo, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjno – magazynowego na halę do przetwarzania odpadów z tworzyw sztucznych.

1. Ze względu na charakter zamierzenia inwestycyjnego (zmianę sposobu użytkowania budynku produkcyjno – magazynowego na halę do przetwarzania odpadów z tworzyw sztucznych), dokonuje się analizy urbanistycznej wyłącznie w zakresie kontynuacji funkcji istniejących budynków. Odstępuje się od analizowania pozostałych parametrów istniejącej zabudowy takich jak: linia zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, geometria dachu (kąt nachylenia, układ połączeń dachowych), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Takie postępowanie jest zgodne z orzecznictwem sądowno-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 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 Naczelnego Sądu Administracyjnego 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 wyznacza się na kopii z mapy zasadniczej 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.

Teren inwestycji objęty wnioskiem zlokalizowany jest wewnątrz kwartału działek ewidencyjnych i nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której ma odbywać się zjazd na teren inwestycji objętej wnioskiem.

W związku z powyższym, 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 ze zmianami) należy przyjąć odległość 50,0 m jako promień do wyznaczenia zasięgu obszaru analizowanego.

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 ze zmianami).

W granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki geodezyjne, oznaczone numerami ewid.: 29/24, 29/25.

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 i zasad zagospodarowania:

Zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, budynek funkcjonuje jako budynek produkcyjno – magazynowy.

W obszarze analizowanym znajdują się: budynek biurowy (na działce oznaczonej nr ewid. 29/25), budynek handlowo – usługowy (na działce oznaczonej nr ewid. 29/24).

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 zwężająco, 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 będzie kontynuacją funkcji istniejących, w tym ich uzupełnieniem. Wnioskowana funkcja nie stoi w sprzeczności z funkcjami występującymi.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania:

Zgodnie z § 10 zachowuje się istniejącą liczbę miejsc do parkowania.

5. Dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 23, przez działki oznaczone numerami ewid.: 29/14, 29/25, 29/24, na zasadzie służebności. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

6. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:

- dostęp do wody: przyłącze wodociągowe,
zgodnie z opinią techniczną Nr OT/55/2024 W z dnia 29.04.2025 r. wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, w chwili obecnej nie ma technicznej możliwości dostarczenia wody (...). Warunkiem dostarczenia wody, jest wybudowanie sieci wodociągowej w drodze dojazdowej do planowanego budynku.

MPECWiK Sp. z o.o. uprzejmie informuje, że posiada umowę (...) na wybudowanie sieci wodociągowej w dz. nr 23, 29/14, 29/25, 29/28 w miejscowości Czarne Piątkowo, gm. Środa Wlkp.

Jednocześnie informujemy, że po wybudowaniu przedmiotowej sieci wodociągowej będzie możliwość dostarczenia wody (...).

- dostęp do energii elektrycznej: przyłącze do sieci,
zgodnie z umową kompleksową (Energia elektryczna) nr UKO/BB-2/KS/7831728104/2024/1 zawartą w dniu 11.03.2024 r., pomiędzy Klientem, a Sprzedawcą,
- źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła,
- dostęp do gazu: istniejący podziemny zbiornik na gaz płynny,

b) odprowadzanie ścieków: zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr RiOŚ.6220.97.2022 z dnia 07.12.2023 r.,

c) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych (...): nie dotyczy,

d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych: zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr RiOŚ.6220.97.2022 z dnia 07.12.2023 r.

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

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

8. 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.

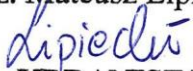
9. Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:

- 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.

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

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 ze zmianami), inż. Mateusza Lipieckiego.

inż. Mateusz Lipiecki


URBANISTA