

Z up. BURMISTRZA
/Paweł Wullert/
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.45.2025
z dnia 21.07.2025 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 się z działki oznaczonej nr ewid. 29/26, położonego we wsi Czarne Piątkowo, obręb geodezyjny Czarne Piątkowo, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej budowę zasieków (boksów) na odpady.

1. Dla nowej zabudowy ustala się:

a) granice obszaru analizowanego:

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).

Zamierzenie inwestycyjne polega na budowie zasieków (boksów) na odpady. Na obszarze analizowanym nie występują działki o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

Biorąc powyższe pod uwagę, zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia 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), w poniższej analizie uwzględniono wszystkie zabudowane działki w obszarze analizowanym.

W związku z powyższym, w granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki geodezyjne oznaczone numerami ewid.: 29/24, 29/25, 29/19.

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.

b) kontynuacja funkcji i zasad zagospodarowania:

W obszarze analizowanym znajdują się: budynki magazynowe (na działce oznaczonej nr ewid. 29/19), budynki biurowe (np. na działce oznaczonej nr ewid. 29/19), budynek produkcyjny (na działce oznaczonej nr ewid. 29/19), 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 zważając, 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.

c) linia zabudowy:

Teren inwestycji objęty wnioskiem jest częściowo zabudowany oraz jest zlokalizowany wewnątrz kwartału działek ewidencyjnych i nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej.

Biorąc powyższe pod uwagę odstępuje się od analizy linii zabudowy na badanym obszarze.

W związku z tym, dla przedmiotowej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy.

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

Biorąc pod uwagę, iż zamierzenie inwestycyjne polega na budowie zasieków (boksów) na odpady, czyli specyficznego rodzajów budowli, odstępuje się od analizy maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

W związku z powyższym odstępuje się od ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla zasieków (boksów) na odpady.

e) udział powierzchni zabudowy:

Na obszarze analizowanym porównano udział powierzchni zabudowy działek geodezyjnych oznaczonych numerami ewid.: 29/24, 29/25, 29/19.

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	29/24	2947	379	0,1286
2	29/25	5535	525	0,0949
3	29/19	49141	633	0,0129
Suma				0,2363

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,0788 ($0,2363 : 3 \approx 0,0788$). Najwyższa wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,1286 (na działce oznaczonej nr ewid. 29/24), a najniższa wartość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,0129 (na działce oznaczonej nr ewid. 29/19).

Wskaźnik istniejącego udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,0746. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 5711,0 m².

Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy na terenie inwestycji po jej realizacji przyjmie wartość od 0,0973 do 0,1447. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze

wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego oraz spowoduje przekroczenie maksymalnej wartości parametru wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w obszarze objętym analizą. Natomiast stwierdzono, iż realizacja zamierzenia inwestycyjnego o wnioskowanym przedziale powierzchni zabudowy (od 130,0 m² do 400,0 m²) nie naruszy ładu przestrzennego okolicy, zwłaszcza po zbadaniu wszystkich wnioskowanych parametrów dla planowanej inwestycji. Wobec powyższego można przychylić się do wniosku Inwestora i ustalić wnioskowaną wartość dla danego parametru.

Biorąc powyższe pod uwagę odstępuje się od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika udziału powierzchni zabudowy dla zasieków (boksów) na odpady i na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik udziału powierzchni zabudowy dla zasieków (boksów) na odpady: od 0,0227 do 0,0701.

f) szerokość elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym wynosi od 12,7 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 29/19) do 42,7 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 29/25).

Szerokości elewacji frontowych analizowanych budynków przedstawia poniższa tabela nr 4.

Tabela nr 4. Szerokości elewacji frontowej.

Numer działki / nieruchomości	Lp. budynku	Szerokość elewacji frontowej [m]
29/24	1	30,3
29/25	2	42,7
29/19	3	15,5
	4	24,8
	5	19
	6	12,7
Suma		145

Średnia szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 24,2 m (suma szerokości elewacji frontowych budynków podzielona przez ilość budynków tj.: 145,0 : 6 ≈ 24,2).

Wnioskowany przedział szerokości elewacji frontowej (tj. od 10,0 m do 12,0 m) jest mniejszy niż przedział minimalnej i maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym, jednak realizacja zamierzenia inwestycyjnego o ww. szerokości nie naruszy ładu przestrzennego okolicy. Wobec powyższego można przychylić się do wniosku Inwestora i ustalić wnioskowaną wartość dla danego parametru.

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 dla zasieków (boksów) na odpady wynoszącą: od 10,0 m do 12,0 m.

- g) wysokość zabudowy:
W obszarze objętym analizą maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6,0 m (budynek zlokalizowany na działce 29/19).
W związku z powyższym i stosownie do § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia ustala się wysokość zabudowy dla zasieków (boksów) na odpady: od 3,0 m do 4,5 m.
- h) geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych):
Biorąc pod uwagę, iż zamierzenie inwestycyjne polega na budowie zasieków (boksów) na odpady, czyli specyficznego rodzajów budowli, odstępuje się od analizy geometrii dachu.
W związku z powyższym odstępuje się od ustalenia geometrii dachu dla zasieków (boksów) na odpady.
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
We wniosku Pełnomocnik Wnioskodawcy wskazał, iż Inwestor planuje zrealizować planowaną inwestycję na istniejącym utwardzeniu przez co udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji nie ulegnie zmianie.
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, zgodnie z wnioskiem: bez zmian.
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania:
W związku z tym, iż dla planowanej inwestycji nie zachodzi konieczność realizacji miejsc do parkowania, odstępuje się od ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania.
2. 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.
3. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
- a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
- dostęp do wody: nie dotyczy,
 - dostęp do energii elektrycznej: nie dotyczy,
 - źródło ciepła: nie dotyczy,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
- 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 i roztopowych: zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr RiOŚ.6220.97.2022 z dnia 07.12.2023 r.
4. 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.

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).
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.
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 ze zmianami), inż. Mateusza Lipieckiego.

inż. Mateusz Lipiecki

lipiecki
URBANISTA