

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. Wielkopolskie

Z up. BURMISTRZA
/Paweł Wullert/
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.228.2023
z dnia 26.08.2025 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 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) w związku z ustaleniem warunków zabudowy nieruchomości składającej się z terenu inwestycji składającego się z działki oznaczonej nr ewid. 134, położonego we wsi Czarne Piątkowo, obręb geodezyjny Czarne Piątkowo, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej rozbudowę bazy magazynowej o dwie hale przechowywania zboża wraz z odnawialnymi źródłami energii oraz zastosowaniem technologii informacyjno-komunikacyjnej.

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 (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 działki oznaczonej numerem ewid.: 134, z działką oznaczoną nr ewid. 131, której szerokość wynosi 47,4 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 142,2 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 zabudowaną działkę geodezyjną, oznaczoną nr ewid.: 133 oraz nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 125/3, 123.

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:

Realizacja inwestycji objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji oraz zasad zagospodarowania istniejącej zabudowy.

Warunek jest spełniony.

c) linia zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 13,4 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 131

Warunek jest spełniony.

d) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:

Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 8,71% do 10,66%, obliczony w oparciu o wnioskowaną powierzchnię zabudowy.

Warunek jest spełniony.

Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 33,92%.

Warunek jest spełniony.

e) szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej dla dwóch hal przechowywania zboża: od 15,0 m do 32,0 m.

Warunek jest spełniony.

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu:

Zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia dla dwóch hal przechowywania zboża ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą: od 6,0 m do 12,0 m.

Przyjęty przedział wysokości znajduje analogię w obszarze analizowanym.

Warunek jest spełniony.

g) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu inwestycji):

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia dla dwóch hal przechowywania zboża ustala się: realizację dachu łukowego, o dowolnym układzie głównych połączeń dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji, o wysokości od 6,0 m do 12,0 m.

Warunek jest spełniony.

2. Teren inwestycji objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej.

Warunek jest spełniony.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek jest spełniony.

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

Warunek jest spełniony.

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

6. Teren nie znajduje się na obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i strefy bezpieczeństwa rurociągu.

Warunek jest spełniony.

7. Integralną część wyników analizy opisowej stanowi załącznik graficzny – 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.

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 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), inż. Szymona Kobierskiego.

inż. Szymon Kobierski



URBANISTA