

## Analiza i wyniki analizy 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) oraz art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1 i art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – mając na względzie art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu, stanowiącego część działki oznaczonej nr ewid. 79/5, położonego w Kępie Wielkiej, obręb geodezyjny Kępa Wielka, gmina Zaniemyśl, dla inwestycji obejmującej budowę budynku magazynowego na płody rolne wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.

1. Stan prawny i faktyczny:
  - a) działka nr ewid.: 79/5 o łącznej pow. 7,2872 ha;
    - użytki: grunty orne (RIVa) o pow. 6,7154 ha, grunty orne (RIVb) o pow. 0,1964, grunty orne (RV) o pow. 0,3026 ha, grunty orne (RVI) o pow. 0,0728 ha;
    - własność: prywatna.
2. Na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) odstępuje się od analizy w zakresie wskazanym w art. 61 ust. 1 pkt 1. Wnioskodawca oświadczył o wielkości posiadanego gospodarstwa rolnego.
3. Wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy objęty jest teren, stanowiący część działki oznaczonej nr ewid. 79/5, obręb geodezyjny Kępa Wielka, gmina Zaniemyśl, o powierzchni równej 1,3470 ha. Parametry nowej zabudowy ustalone są względem powierzchni terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.
4. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lipca 2020 r. (II OSK 606/20) *Jedynie tylko całkowite zaniechanie przeprowadzenia analizy lub nieusprawiedliwione odstępianie od określenia koniecznych parametrów nowej zabudowy można byłoby traktować za rażące naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Inne natomiast uchybienia, w szczególności te, które związane są z ujawnieniem procesu decyzyjnego, jak braki w uzasadnieniu czy szczegółowości i kompletności analizy urbanistycznej lub jej wyników, można uznać za rażące naruszenie prawa tylko w przypadku, gdy wydane rozstrzygnięcie w ogóle nie znajduje odzwierciedlenia w zebranych materiałach, a porównanie planowanego zamierzenia budowlanego z otoczeniem, nasuwa oczywisty wniosek o naruszeniu zasady dobrego sąsiedztwa lub ładu przestrzennego.*
5. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej:

dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi publicznej gminnej Nr 562949P, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 96/2; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;

zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 maja 2011 r. (II OSK 833/10) *Nie zasługuje na aprobatę pogląd, zgodnie z którym dla oceny czy działka ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. niezbędnym jest aby droga ta spełniała określone odrębnymi przepisami warunki techniczne. Kwestia zgodności dróg publicznych z przepisami techniczno-budowlanymi nie ma dla oceny dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p. decydującego znaczenia;*

zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2014 r. (II OSK 76/13) *Standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.*
6. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
  - ustala się zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej na warunkach gestorów poszczególnych mediów; nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - ustala się odprowadzanie ścieków na warunkach gestora sieci, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10,0 m<sup>3</sup>;
  - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;

- w przypadku wystąpienia urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi wodnemu właściwe działanie zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960).
7. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
  8. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.  
Dla zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku Wójt Gminy Zaniemyśl wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RI.6220.3.2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r., w której stwierdził, brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: Budowa magazynów na płody rolne na działce oznaczonej nr ewid. 79/5, Kępa Wielka, gmina Zaniemyśl, powiat Środa Wielkopolska. W powyższej decyzji Wójt Gminy Zaniemyśl określił warunki korzystania ze środowiska i wymagania dotyczące jego ochrony oraz nałożył obowiązki – wynikające z art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. B ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) – które należy uwzględnić w trakcie projektowania, realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia lub użytkowania.
  9. Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w 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 (t.j. 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 upzp;
    - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
  10. Teren objęty wnioskiem jest położony na terenie objętym ochroną konserwatorską – w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr 26.
  11. Teren objęty wnioskiem jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).
  12. Teren objęty wnioskiem znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Rogalińska Dolina Warty PLH300012.
  13. Teren objęty wnioskiem znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ostoja Rogalińska PLB300017.
  14. Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin.
  15. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszaru i terenu górniczego.
  16. Integralną część analizy opisowej stanowi analiza graficzna – w niniejszej sprawie, na podstawie art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), odstąpiono od analizy graficznej.

Analizę sporządził mgr Tomasz Wojciechowski  
urbanista kwalifikowany na podst. art. 5 pkt 3 i 4 upzp

Z up. Burmistrza  
Marcin Baraniak  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska