

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z  
dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)**

**Budowa myjni samochodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na  
terenie części działki nr 150/20 obręb 0022 Borkowo Wielkie, gmina Radowo  
Małe.**

**1. Rodzaj inwestycji**

Myjnia samochodowa na potrzeby prowadzonej działalności.

**2. Stan faktyczny i prawny terenu**

- 2.1 Teren stanowiący część działki nr 150/20 nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.
- 2.2 Teren stanowiący część działki nr 150/20 nie jest przewidziana do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.
- 2.3 Teren stanowiący część działki nr 150/20 nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 2.4 Inwestycja nie zalicza się do mogących oddziaływać na środowisko.

**3. Analiza zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy**

W wyniku przeprowadzonej analizy terenu stwierdza się że:

- 1) zamierzenie inwestycyjne polega na budowie myjni samochodowej na potrzeby prowadzonej działalności w postaci skupu płodów rolnych. Na terenie części działki znajduje się zabudowa w postaci budynku administracyjno- socjalnego, budynków gospodarczych, wiaty kosza rozładunkowego, zespołu suszarni zbóż, wagi najazdowej, zbiornika instalacji gazu, stacji paliw, place i drogi manewrowe. Planowana inwestycja w postaci budowy myjni samochodowej stanowić będzie uzupełnienie zastanej na danym obszarze analizowanym- funkcji mieszkaniowej.
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do drogi powiatowej położonej w działce nr 125;
- 3) teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia budowlanego - teren stanowiący część działki nr 150/20 posiada uzbrojenie w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze- teren stanowiący część działki nr 150/20 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne, o symbolu RIVa, o powierzchni 7,3710 ha i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - teren inwestycji nie leży w obszarze:
  - ograniczonego użytkowania,
  - ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,

- występowania złóż kopalin,
  - terenów górniczych,
  - zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
  - ochrony przyrody,
  - zagrożenia powodziowego.
- 6) zamierzenie budowlane 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 z zm.) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Teren lokalizacji inwestycji spełnia ww. warunki.

Na terenie zamierzenia inwestycyjnego znajduje się stajnia w zespole folwarcznym obora, magazyn ujęta w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292).

#### 4. Analiza według:

- USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130) - art. 61 ust. 6 i 7,
- ROZPORZĄDZENIE 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 2024r. poz. 1116), z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Zgodnie z art. 61 ust 5a w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1w.w. ustawy.

Przez front terenu rozumie się tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W niniejszym przypadku główny wjazd na teren objęty wnioskiem odbywać się będzie z drogi powiatowej położonej w działkach nr 125 i 149, z której to wyznaczono front działki, który wynosi ok. 128m. W związku z tym, (128x3= 384m) winno się wyznaczyć obszar analizowany o promieniu ok. 384m wokół terenu objętego wnioskiem. Ponieważ teren objęty wnioskiem stanowiący część działki nr 152/20 o powierzchni ok. 7,37 ha od strony południowej, zachodniej i północno-zachodniej graniczy bezpośrednio wyłącznie z niezabudowanymi terenami pól uprawnych, to obszar analizy ograniczono do terenów zabudowy ulokowanej równolegle wzdłuż drogi powiatowej obejmując pasmo zabudowy wiejskiej o łącznej długości ok. 555m i zmiennej szerokości wynoszącej ok. 150m.

Tak wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych działek inwestycja powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej i architektonicznej zabudowy już istniejącej. Ustalenie warunków zabudowy na podstawie przyjętego obszaru analizowanego zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji. W wyniku dokonanej analizy stwierdza się dla planowanej inwestycji możliwość określenia następujących parametrów:

#### 4.1 Analiza funkcji:

W wyznaczonym obszarze analizowanym znalazły się działki zabudowane gdzie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą tak więc należy stwierdzić, że planowana inwestycja spełnia warunek dostępności co najmniej jednej działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji. Planowana inwestycja w postaci budowy myjni samochodowej stanowić będzie uzupełnienie zastanej na danym obszarze analizowanym- funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z § 2 ust. 3 Ministra Rozwoju w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia, jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym - tak więc w niniejszej sprawie na podstawie zabudowy występującej na działce nr: 6, 9, 10, 11, 13/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 152/5, 150/8, 150/9, 150/16, 150/6, 150/5, 14/4, 15/1, 16/1.

#### 4.2 Linia zabudowy

Zgodnie z § 3 ust. 3 Ministra Rozwoju w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym iż teren stanowiący część działki nr 150/20 jest już zabudowany innymi budynkami w związku z tym linie nowej zabudowy wyznacza się w oparciu o budynek gospodarczy który jest usytuowany w odległości ok. 11,0 m od granicy z działką drogową nr 125 działki, w związku z tym wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 11,0m od granicy z działką drogową nr 125. Należy zachować odległości od działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4.3 Udział powierzchni zabudowy

W obszarze analizowanym zbadano intensywność wykorzystania terenu działek i nieruchomości gruntowych zabudowanych. Istniejący udział powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym kształtuje się następująco:

| Lp. | Nr działki | Powierzchnia działki w m <sup>2</sup> | Powierzchnia zabudowy w m <sup>2</sup> | Udział powierzchni zabudowy % |
|-----|------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| 1.  | 6          | 22520                                 | 580                                    | 2,6                           |
| 2.  | 9          | 13100                                 | 250                                    | 1,9                           |
| 3.  | 10         | 14700                                 | 820                                    | 5,6                           |
| 4.  | 11         | 17220                                 | 670                                    | 3,9                           |
| 5.  | 13/3       | 5070                                  | 590                                    | 11,6                          |

|                |        |       |     |            |
|----------------|--------|-------|-----|------------|
| 6.             | 145/4  | 2050  | 290 | 14,1       |
| 7.             | 145/5  | 1550  | 290 | 18,7       |
| 8.             | 145/6  | 2170  | 380 | 17,5       |
| 9.             | 152/5  | 12303 | 216 | 1,7        |
| 10.            | 150/8  | 1113  | 90  | 8,0        |
| 11.            | 150/9  | 906   | 90  | 9,9        |
| 12.            | 150/16 | 1685  | 250 | 14,8       |
| 13.            | 150/6  | 1900  | 250 | 13,1       |
| 14.            | 150/5  | 3150  | 250 | 7,9        |
| 15.            | 14/4   | 3200  | 200 | 6,2        |
| 16.            | 15/1   | 8400  | 82  | 0,9        |
| 17.            | 16/1   | 1170  | 220 | 18,8       |
| <b>Srednia</b> |        |       |     | <b>9,3</b> |

Uwaga: podane parametry są przybliżone, wyliczono na podstawie mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Kamieńskiego

Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego tak więc w niniejszym przypadku wynosi on 9,3%.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 73710m<sup>2</sup> powierzchnia planowanej zabudowy to maksymalnie 300 m<sup>2</sup> co razem z istniejącą zabudowaną (ok. 8286m<sup>2</sup>) na terenie części działki nr 150/20 daje wskaźnik wynoszący (11,6%) który nieznacznie przekracza średni wskaźnik występujący w obszarze analizowanym, jednak jest to parametr który mieści się w parametrach występujących w obszarze analizowanym. Zgodnie z §5.2 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 ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu stanowiącego część działki nr 150/20 do 11,6%. Ponadto ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

#### 4.4 Wskaźnik intensywność zabudowy

|     | Nr działki | Powierzchnia działki w m <sup>2</sup> | Powierzchnia zabudowy w m <sup>2</sup> | Wskaźnik intensywność zabudowy* |
|-----|------------|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 1.  | 6          | 22520                                 | 580                                    | 0,03                            |
| 2.  | 9          | 13100                                 | 250                                    | 0,03                            |
| 3.  | 10         | 14700                                 | 820                                    | 0,05                            |
| 4.  | 11         | 17220                                 | 670                                    | 0,04                            |
| 5.  | 13/3       | 5070                                  | 590                                    | 0,1                             |
| 6.  | 145/4      | 2050                                  | 290                                    | 0,2                             |
| 7.  | 145/5      | 1550                                  | 290                                    | 0,3                             |
| 8.  | 145/6      | 2170                                  | 380                                    | 0,2                             |
| 9.  | 152/5      | 12303                                 | 216                                    | 0,03                            |
| 10. | 150/8      | 1113                                  | 90                                     | 0,1                             |
| 11. | 150/9      | 906                                   | 90                                     | 0,1                             |
| 12. | 150/16     | 1685                                  | 250                                    | 0,2                             |
| 13. | 150/6      | 1900                                  | 250                                    | 0,2                             |
| 14. | 150/5      | 3150                                  | 250                                    | 0,1                             |
| 15. | 14/4       | 3200                                  | 200                                    | 0,1                             |
| 16. | 15/1       | 8400                                  | 82                                     | 0,009                           |
| 17. | 16/1       | 1170                                  | 220                                    | 0,2                             |
|     |            |                                       |                                        | <b>0,1</b>                      |

\*Wskaźnik intensywność zabudowy - określona na podstawie art.2 pkt.31 lit.b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z § 4. 1. 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 maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. W niniejszym przypadku wskaźnik intensywność zabudowy wynosi 0,1 tak więc ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na 0,1 z tolerancją do 20 %. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym, tak więc w niniejszym przypadku wynosi on 0,009.

#### 4.5 Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6.1 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 szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Średnia szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 12,8 a więc winna mieścić się w przedziale 10,2÷15,3m. Tak więc zgodnie z §6 ust.1w.w rozporządzenia szerokość elewacji frontowej wyznacza się na 10,0÷15,0m.

| Nr działki | Szerokość elewacji frontowej (m) | Wysokość zabudowy (m) | Geometria dachu ( kat nachylenia, układ głównych połaci dachu, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki) |
|------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6          | 14,5                             | 6,5                   | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica równoległa                                                                     |
| 9          | 7,0                              | 8,0                   | 30°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica równoległa/prostopadła                                                         |
| 10         | 21,0                             | 10,0                  | 0°÷10°,<br>dach płaski<br>kalenica równoległa                                                                          |
| 11         | 15,0                             | 6,0                   | 30°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica równoległa                                                                     |
| 13/3       | 13,5                             | 9,0                   | 25°÷40°,<br>dach dwuspadowy naczółkowy<br>kalenica ,równoległa                                                         |
| 145/4      | 21,0                             | 6,0                   | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,równoległa                                                                    |
| 145/5      | 20,0                             | 6,0                   | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,równoległa                                                                    |
| 145/6      | 20,0                             | 6,0                   | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,równoległa                                                                    |
| 152/5      | 17,0                             | 10,0                  | 35°÷45°,<br>dach wielospadowy<br>kalenica ,równoległa                                                                  |
| 150/8      | 8,5                              | 6,0                   | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,prostopadła                                                                   |

|                |             |      |                                                                                               |
|----------------|-------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 150/9          | 9,0         | 6,0  | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,prostopadła                                          |
| 150/16         | 9,0         | 10,0 | 5÷10°,<br>dach płaski<br>kalenica ,prostopadła                                                |
| 150/6          | 9,0         | 10,0 | 5÷10°,<br>dach płaski<br>kalenica ,prostopadła                                                |
| 150/5          | 9,0         | 10,0 | 5÷10°,<br>dach płaski<br>kalenica ,prostopadła                                                |
| 14/4           | 9,0         | 8,0  | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,prostopadła                                          |
| 15/1           | 7,0         | 6,0  | 35°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,prostopadła                                          |
| 16/1           | 9,5         | 6,0  | 30°÷45°,<br>dach dwuspadowy<br>kalenica ,równoległa                                           |
| <b>Średnia</b> | <b>12,8</b> |      | <b>5°÷45°<br/>dach<br/>płaski/dwuspadowy/wielospadowy<br/>kalenica równoległa/prostopadła</b> |

#### 4.6 Wysokość zabudowy

Zgodnie z §7.1 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 wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich tj. działka nr 14/4 i 150/5 w związku z tym zgodnie z §7. 2 wysokość zabudowy ustalono do 10,0 m n.p.t.

#### 4.7 Geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki)

Zgodnie z § 8. 1. 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 dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego ustala się dach płaski lub dwuspadowy kąt nachylenia połaci dachowych 5°÷45°, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległa lub prostopadła.

**5. Analiza art. 61 ust. 2-4 – nie dotyczy; ust. 5 – wykonanie uzbrojenia zagwarantowane przez zarządców sieci.**

#### 6. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

*Analizę sporządził:  
mgr Rafał Tokarski*