

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,  
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 USTAWY**

*Część tekstowa*

*Podstawa prawna: art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).*

**I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej**

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy: 1  
otrzymany w dniu 20.07.2022 r. dla rozbudowy i przebudowy budynku inwentarskiego, przebudowy budynku gospodarczego oraz budowy bezodpływowego zbiornika na ścieki na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 46, 45/1 położonych w miejscowości Sułkowice, obręb Sułkowice, stanowiących grunty rolne zabudowane oraz sady. Granice obszaru analizowanego wskazanego na załączniku graficznym wyznacza się zgodnie z ww. ustawą, wokół terenu objętego wnioskiem, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu i nie mniejszej niż 50 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Przy czym zauważyć i wyjaśnić trzeba fakt występowania w obszarze analizowanym także fragmentów działek. Jednak biorąc pod uwagę, że stanowią one części większych całości jakimi są działki ewidencyjne, to w analizie uwzględniono sposób zagospodarowania i użytkowania całości tych działek. Stanowisko takie potwierdza przyjęte orzecznictwo sądów administracyjnych, z których wynika, że w każdej indywidualnej sprawie organ określający warunki zabudowy musi poddać analizie obszar tworzący urbanistyczną całość, tak aby możliwe było dokonanie rzetelnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu koniecznych wymogów wynikających z ustawy (wyrok NSA z dnia 20 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 10/11; wyrok NSA z dnia 3 grudnia 2008 r. sygn. akt II OSK 1520/07; wyrok NSA z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt 1153/08). Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **II. Zakres spełnienia warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

### **1. KONTYNUACJA FUNKCJI, PARAMETRZY, CECHY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### **Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt.1**

**Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.**

Przepisu art. 61 ust. 1 pkt.1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

### **2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ**

#### **na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 2**

**Teren ma dostęp do drogi publicznej:**

Teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi powiatowej – działka numer ewidencyjny 265/4 oraz dostęp do drogi gminnej – działka numer ewidencyjny 38.

### **3. UZBROJENIE TERENU**

#### **na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 3**

**Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Dla projektowanej inwestycji są zabezpieczone potrzeby w zakresie dostawy energii elektrycznej i wody.

### **4. KONIECZNOŚĆ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH**

#### **na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 4**

**Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.) albo jest objęty zgodą uzyskaną**

**przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:**

Działka o numerze ewidencyjnym 46 stanowiąca grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br-RIIIa oraz działka o numerze ewidencyjnym 45/1 stanowiąca grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br-RIIIa oraz sady, oznaczone symbolem S-RIIIb, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Rozbudowa i przebudowa budynku inwentarskiego, przebudowa budynku gospodarczego oraz budowa bezodpływowego zbiornika na ścieki nie spowoduje zmiany sposobu przeznaczenia terenu, gdyż grunty pod planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nadal będą stanowić grunty rolne.

#### **5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI**

##### **na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 5**

**Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:**

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

#### **6. POŁOŻENIE W OBSZARZE DLA KTÓREGO USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ WZNOSZENIA I UTRZYMYWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI ORAZ W OBSZARZE STREFY KONTROLOWANEJ I STREFY BEZPIECZEŃSTWA**

##### **na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz 428 z późn. 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.**

Wnioskowana rozbudowa i przebudowa budynku inwentarskiego, przebudowa budynku gospodarczego oraz budowa bezodpływowego zbiornika na ścieki położona jest poza obszarem dla którego ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi oraz poza obszarem strefy kontrolowanej i strefy bezpieczeństwa.

## PODSUMOWANIE

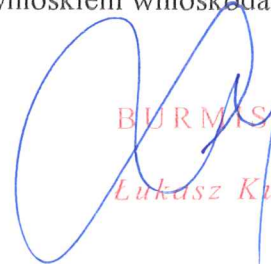
Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-6:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – przepisu nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. 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.

W obszarze analizowanym dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej. W toku postępowania stwierdzono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

**W załączeniu:**

- mapa w skali 1:1000.

  
BURMISTRZ  
*Lukasz Kubiak*