

Maszewo, 14 kwietnia 2025 r.

## **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z JEJ WYNIKAMI**

przeprowadzona zgodnie z art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), 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), **nazywanym dalej RMRT**, oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 z 2003 r., poz. 1589) w obszarze analizowanym wyznaczonym w sąsiedztwie planowanej inwestycji, polegającej na **budowie zespołu czterech wolno stojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem, na terenie inwestycji o powierzchni około 7860 m<sup>2</sup>, stanowiącym część działki nr 395 z obrębu geodezyjnego Dębice, gmina Maszewo.**

Analizę opracowano po przeprowadzeniu wizji lokalnej, zapoznaniu się z dostępnymi dokumentacjami projektowymi oraz dostępnymi materiałami geodezyjnymi.

- Zgodnie z wnioskiem teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej: drogi wojewódzkiej nr 106, działki drogowej nr 197/1, przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 399.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Na terenie inwestycji, o powierzchni około 0,7860 ha, występują użytki rolne klasy IVa. Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody. Planowana inwestycja nie zalicza się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
  - 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Działki znajdujące się wyznaczonym obszarze analizowanym są zabudowane w sposób pozwalający na określenie zasad kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

**1. Lokalizacja:** Obręb geodezyjny Dębice, część o powierzchni 7860 m<sup>2</sup> działki nr 395.

## 2. Front terenu inwestycji.

Frontem terenu inwestycji jest jego część przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście. Wnioskodawca określił, że wjazd i wejście na teren inwestycji będzie prowadzić z działki drogowej nr 399. Szerokość tak określonego frontu wynosi około 72 metrów.

## 3. Obszar opracowania.

Obszar analizowany, zaznaczony na załączniku graficznym do niniejszej analizy, obejmujący działki zabudowane, niezabudowane i fragmenty działek drogowych, wyznaczono wokół terenu inwestycji w odległości co najmniej trzech szerokości jego frontu, nie mniej niż 50 metrów – w analizowanym przypadku w odległości co najmniej 216 metrów. Obszar analizowany zaznaczono na załączniku graficznym do analizy – kopii w skali 1:1000 cyfrowej mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Teren inwestycji nie jest zabudowany. W obszarze analizowanym występuje zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna, zagrodowa i usługowa.

## 4. Stan faktyczny, prawny, sąsiedztwo

- **Opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego:** Teren wielofunkcyjnej zabudowy wsi, o funkcji usługowej (usługi komercyjne, kultury i oświaty), zagrodowej oraz jednorodzinnej i wielorodzinnej. Budynki mieszkalne o maksymalnej wysokości do 13,5 metra, przekryte są przede wszystkim dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia 25-45 stopni; występują również dachy płaskie, wielospadowe, naczółkowe. W północno-zachodniej pierzei drogi wojewódzkiej nr 106, występuje czytelna linia zabudowy. W sąsiedztwie terenu inwestycji, wycofanego w stosunku do drogi publicznej, linie zabudowy nie są wykształcone.
- **Opis funkcji zabudowy i zagospodarowania:** Funkcja zagrodowa, jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa.
- **Dostęp do drogi publicznej:** Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej: drogi wojewódzkiej nr 106, działki drogowej nr 197/1, przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 399.
- **Opis uzbrojenia technicznego:** Wnioskodawca przedstawił zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody i gazu. Z załączonego do wniosku pisma zarządcy sieci wynika, że nie możliwe przyłączenie planowanych budynków do kanalizacji sanitarnej. Wnioskodawca zadeklarował, że do czasu możliwości przyłączenia do sieci ścieki sanitarne będą odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków. Zgodnie z wnioskiem wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych będą odprowadzane na teren inwestycji. Przewiduje się pozyskiwanie ciepła ze źródeł odnawialnych. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

## 5. Zakres zastosowania przepisów odrębnych

- Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## 6. Funkcja zabudowy.

Wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym. Dla planowanej inwestycji przyjmuje się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

## 7. Tabela parametrów zabudowy; obliczenie średnich wartości parametrów.

Lp.	nr działki	rodzaj dachu	wysokość zabudowy (m)	kąt nachylenia dachu (stopnie)	szer. elewacji (m)	udział zabudowy
1.	511, 512	naczółkowy	7	35-40	18	14,4 %
2.	513, 514	dwuspadowy	7	45-50	15,5	15,6 %
3.	515	dwuspadowy	7	45-50	11	12 %
4.	516	dwuspadowy	7	45-50	12	12,5 %
5.	517, 518	dwuspadowy	7	45-50	12	14,4 %
6.	519	plaski	7,5	-	9,5	18,1 %
7.	520	plaski	7,5	-	9,5	11,5 %
8.	45, 341	dwuspadowy	9	15-25	17,5	7,8 %
9.	346/1, 503/1	dwuspadowy	5	35-40	13	25,8 %
10.	47/1	dwuspadowy	9	45-50	14	20 %
11.	439	plaski	8,5	-	18,5	23 %
12.	440	plaski	8,5	-	18,5	18,8 %
13.	441	plaski	8,5	-	18,5	19 %
14.	442	plaski	8,5	-	18,5	17,1 %
15.	443	plaski	8,5	-	18,5	16,3 %
16.	502, 503/2	dwuspadowy	13,5	25-30	11	18,7 %
17.	504	dwuspadowy	13,5	25-30	11	17,7 %
18.	499/1, 499/4, 499/2, 499/3	plaski	7	-	8	11,7 %
19.	45, 341	dwuspadowy	9	40-45	17,5	7,8 %
20.	44, 509	dwuspadowy	7,5	35-40	12	3,2 %
21.	147	dwuspadowy	7	40-45	13	20,2 %
22.	49	dwuspadowy	8,5	40-45	12,5	5,6 %
23.	340/1, 340/2	dwuspadowy	8	40-45	28,5	26,3 %
24.	340/4	dwuspadowy	9	40-45	5,5	15 %
25.	340/5	dwuspadowy	9	40-45	5,5	14,4 %
26.	340/6	dwuspadowy	9	40-45	8	15,8 %

27.	340/7	dwuspadowy	9	40-45	6	9,4 %
średnio			8,4		13,5	15,3 %

## 8. Linie zabudowy.

Zgodnie z pkt 4 analizy teren inwestycji nie sąsiaduje z obu stron z działkami zabudowanymi; jak opisano w pkt 4 zabudowa w obszarze analizowanym nie wyznacza czytelnej linii zabudowy dla planowanej inwestycji. Umożliwia to zastosowanie § 3 ust. 3 RMRT i przyjęcie linii zabudowy w sposób inny, w nawiązaniu do dominujących linii zabudowy w obszarze analizowanym i poza jego granicami. Na podstawie § 3 ust. 3 RMRT **odstępuje się od przyjęcia obowiązującej linii zabudowy i przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy<sup>1</sup> w odległości 6 metrów od granicy z działką drogową nr 399.**

## 9. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy.

Zgodnie z §4 RMRT

- ust.1 „Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.”
- ust.2 „Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.”
- ust.3 „Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.”

Zgodnie z wnioskiem planowane budynki nie będą podpiwniczone i będą liczyły dwie kondygnacje nadziemne. W związku z tym, na podstawie § 4 ust. 3 RMRT, odstępuje się od przyjęcia maksymalnej intensywności zabudowy; przyjęta będzie maksymalna nadziemna intensywność zabudowy. Na podstawie § 4 ust. 3 RMRT, w nawiązaniu do intensywności zabudowy w obszarze analizowanym, **dla planowanej inwestycji przyjmuje się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,36 i odstępuje się od przyjęcia minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.**

## 10. Udział powierzchni zabudowy.

Średni udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi około 15,3%. Wnioskowany udział wynosi od około 14% do około 18% - górny zakres jest większy od wartości średniej. Z analizy tabeli parametrów wynika, że dla 11 działek obszaru analizowanego udział powierzchni zabudowy jest większy od udziału średniego, co uzasadnia zastosowanie § 5 ust. 2 RMRT. **Dla planowanej inwestycji przyjmuje się udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 18%.**

## 11. Szerokość elewacji frontowych.

Zgodnie z §6 RMRT:

- ust.1 „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 %”

<sup>1</sup> **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek elementów budynku.

- ust.2 „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.”

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 13,5 metra i zgodnie z § 6 ust. 1 RMRT zawiera się w przedziale 11 – 16 metrów. Wnioskowana szerokość wynosi od 14 do 21 metrów: zawiera się częściowo w zakresie wartości średniej. Na podstawie § 6 ust. 1 RMRT **dla planowanej inwestycji przyjmuje się szerokość elewacji frontowych (elewacji południowo-zachodnich, skierowanych w stronę granicy z działką drogową nr 399) w zakresie 11 – 16 metrów.**

## 12. Wysokość zabudowy.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia RMRT:

- §7. Ust.1 – „Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich”
- §7. Ust.2 – „Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.”
- §7. Ust.3 – „Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.”

Średnia wysokość zabudowy wynosi 8,4 metra. Wnioskowana wysokość wynosi od 8 do 10,5 metra. Z tabeli parametrów wynika, że wysokość budynków wielorodzinnych wnosi 8,5 i 13,5 metra: średnio około 12 metrów, co umożliwia przyjęcia dla planowanej inwestycji wysokości większej niż wartość średnia. Na podstawie § 7 ust. 3 RMRT, **przyjmuje się wysokość zabudowy liczoną od średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu na obwodzie budynku do najwyższego punktu na dachu, nie większą niż 11 metrów.**

## 13. Geometria dachów.

W nawiązaniu do geometrii dachów budynków w obszarze analizowanym **dla planowanej inwestycji przyjmuje się dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 5-25°; biorąc pod uwagę minimalne nachylenie połaci odstępuje się od przyjęcia kierunku kalenic.**

## 14. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Na podstawie § 9 ust. 1 RMRT, **dla planowanej inwestycji przyjmuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.**

**15. Miejsca postojowe<sup>2</sup>:** Dla planowanej inwestycji należy zapewnić na terenie inwestycji co najmniej 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

**16. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wymagania określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

sporządził:  
mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk  
wpis na listę Zachodniopomorskiej  
Okręgowej Izby Architektów: ZP-0057

<sup>2</sup> Na podstawie § 10 rozporządzenia RMRT.





