

Burmistrz Gminy Kostrzyn  
ZP.6730.157.2022.PS

**DECYZJA nr 63 /2023**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz 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 ze zm.), 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 zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.11.2022 r., który złożyła firma:

**PROFIT Sp. z o.o.**  
**ul. Rabowicka 65, Jasin**  
**62-020 Swarzędz**

**ustalam**

na rzecz Wnioskodawcy  
**warunki zabudowy**

nieruchomości, składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 344/3 i 344/4, położonej w Siekierkach Wielkich, obręb geodezyjny Siekierki Wielkie, gmina Kostrzyn,

**dla inwestycji obejmującej:**

budowę parku logistycznego

wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą

1. **Rodzaj inwestycji (zabudowy):** zabudowa magazynowo produkcyjna.
2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje realizację następujących obiektów: do pięciu hal magazynowo-produkcyjnych z częścią socjalno-biurową i techniczną, portierni, pompowni przeciwpożarowej ze zbiornikiem p.poż., zbiornika retencyjnego na wody opadowe, placów, parkingów i chodników.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 314/1, w odległości 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 311/2 oraz w odległości 20,0 m od granic terenu projektowanej drogi – zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.); b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U z 2022 r poz. 1225 ze zm.);
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	maksymalnie 150000,0 m <sup>2</sup> – maksymalnie 65,5% powierzchni nieruchomości;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	nie mniej niż 15,0% powierzchni nieruchomości;
4)	szerokość elewacji frontowej:	ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą łącznie dla hal magazynowo produkcyjnych nie więcej niż 487,0 m; szerokość elewacji frontowej portierni oraz pompowni przeciwpożarowej nie może przekroczyć 10,0 m;

5)	liczba kondygnacji:	jedna kondygnacja nadziemna oraz do trzech kondygnacji nadziemnych w częściach socjalno-biurowych i technicznych;
6)	wysokość budynku:	maksymalnie 20,0 m;
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	maksymalnie 20,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
8)	geometrii dachu budynku:	dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 12°, przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcji dachu na wysokości do 20,0 m,
9)	inne ustalenia	brak;

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Kostrzyn Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko;
- 2) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

#### 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Z uwagi na stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/195 i AZP 53-29/193 ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w wyznaczonych granicach stanowisk wrysowanych na załączniku graficznym nr 1 do decyzji, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Kostrzyn Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z przyłącza z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej, wydanym przez Glosbe nr ZD/EE/001/2021 z dnia 29.03.2021 r.;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Kostrzyn Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko;
4)	odprowadzanie ścieków:	zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Kostrzyn Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Kostrzyn Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko;
6)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Kostrzyn Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko;
7)	obsługa komunikacyjna:	wyłącznie z użyciem nowoprojektowanej infrastruktury drogowej, stanowiącej osobne przedsięwzięcie i nie może być prowadzona z użyciem istniejącej ulicy Grabowej w Siekierkach Wielkich
8)	ilość miejsc parkingowych:	zapewnić w granicach nieruchomości minimum 75 miejsca postojowe;
9)	inne ustalenia:	brak;

#### 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

- 3) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - 4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.
8. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie dotyczy.
  9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.**
  10. **Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
  11. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze 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.
  12. **Inne warunki:**
    - Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
    - Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.), w którym czytamy, iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
      - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
      - odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
    - Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.
    - Przez nieruchomość objętą decyzją o warunkach zabudowy przebiega projektowana droga gminna, oznaczona na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn a w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, oznaczona na ww. studium. – co należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu na etapie występowania o decyzję o pozwoleniu na budowę;
    - teren budowy jest uzbrojony w systematyczną sieć drenarską. Przerwane podczas budowy ciągi drenarskie należy naprawić pod nadzorem pracownika firmy „Gminna Spółka Wodna w Kostrzynie”, względnie zlecić naprawę firmie „Gminna Spółka Wodna w Kostrzynie”. Przejście infrastruktury przez rowy melioracyjne należy wykonać w rurze osłonowej min. 0,80 m pod stałym dnem rowu. Skarpy i dno rowu doprowadzić do stanu pierwotnego. Zabrania się bezwzględnie podłączenia urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych podległych spółce bez wcześniejszego uzgodnienia. **Zastrzega się, że w przypadku nienaprawienia urządzeń drenarskich przerwanych podczas budowy kosztami naprawy inwestor obciąży wnioskodawcę. Okres na ujawnienie ewentualnych szkód to 3 lata od momentu zgłoszenia zakończenia budowy. W tym czasie naprawy będą wykonywane na koszt wnioskodawcy. Zabrania się podłączenia urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych podległych spółce bez wcześniejszego uzgodnienia. Tereny położone wzdłuż rowów melioracyjnych powinny być dostępne (ogrodzenie) do konserwacji mechanicznej (opinia Gminnej Spółki Wodnej z dnia 13.03.2023r.(data wpływu:13.03.2023r.).**
    - Obszar planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracji wodnych tj. rowów melioracyjnych (działka nr 344/3 graniczy od strony południowo – wschodniej, działka nr 344/4 graniczy z rowem od zachodu). Ponadto przedmiotowy obszar jest zdrenowany. W związku z tym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapew-



niający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia (sieci drenarskich) – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód (postanowienie PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu PO.ZZI.4.521.674.2023.AS z 17.03.2023r. – data wpływu: 20.03.2023r.).

## UZASADNIENIE

W dniu 04.11.2022 r. wpłynął do Burmistrza Gminy Kostrzyn wniosek w przedmiotowej sprawie. Strony postępowania zostały skutecznie poinformowane o prowadzonym postępowaniu pismem w dniu 14 listopada 2022r.

W dniu 29 listopada 2022 roku przekazano dokumentację sprawy uprawnionemu urzalniciu celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 poz. 503). Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy nieruchomości objętej wnioskiem.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

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,  
– **warunek został spełniony;**
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,  
– **warunek został spełniony;**
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,  
– **warunek został spełniony;**
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, o której mowa w art. 88 ust. 1,  
– **warunek został spełniony;**
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,  
– **warunek został spełniony;**
6. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze 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.
 – **warunek został spełniony.**

Po zapoznaniu się z projektem decyzji ponownie w dniu 19 stycznia 2023 r. do przekazano dokumentację sprawy uprawnionemu urzalniciu celem wprowadzenia dodatkowych zapisów w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 poz. 503).

1. Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, o której mowa wyżej został pozytywnie uzgodniony z następującymi organami:

- Starosta Poznański, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa; uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503);
- Geolog Powiatowy w Wydziale Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa w Starostwie Powiatowym w Poznaniu; uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503);
- Starosta Poznański, Powiatowy Konserwator Zabytków uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503);
- Zarząd Zlewni Poznań; uzgodnienie z uwagą w pkt 12, tiret 6;
- Marszałek Województwa Wielkopolskiego, Departament Zarządzania Środowiskiem i Klimatem w Poznaniu; uzgodnienie uważa się za dokonane na podstawie z art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503);

Projekt uzyskał również pozytywną opinię:

- Gminnej Spółki Wodnej w Kostrzynie z uwagą w pkt 12, tiret 5;
- Kierownika Wydziału Rozwoju Gminy Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o uzgodnieniach projektu decyzji pismem z dnia 7 marca 2023 r.

Wnioskodawca po zapoznaniu się z projektem decyzji, wprowadził korektę do przedstawionego projektu decyzji. Wnioskował o zwiększenie wysokości budynku do 30 m, wprowadzenie nowego zapisu w pkt 1 decyzji, wykreślenie szczegółowych zapisów w pkt 2) 4) i 9) decyzji.

W dniu 14 marca 2023 roku przekazano dokumentację sprawy uprawnionemu urbanistce celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 poz. 503). Organ wyraził zgodę na wykreślenie zapisów szczegółowych, natomiast ustalił wysokość budynku na 20 m.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2023r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a.– zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Wnioskodawca i strony postępowania zostały skutecznie powiadomione i nie wniosły uwag.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ład przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie posiadającej niezbędne kwalifikacje, których potwierdzenie znajduje się w aktach sprawy.

## POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Gminy Kostrzyn w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Decyzja o warunkach zabudowy wymaga uzyskania klauzuli ostateczności potwierdzonej przez Organ wydający decyzję.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu przy ul. Jackowskiego 18.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 90 dni, od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, a w przypadku decyzji o warunkach

zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w ww. terminie, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

**Załączniki:**

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa).
2. Analiza i wyniki analizy – załącznik nr 2 do decyzji (część tekstowa i graficzna).

*Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*

z up. BURMISTRZA

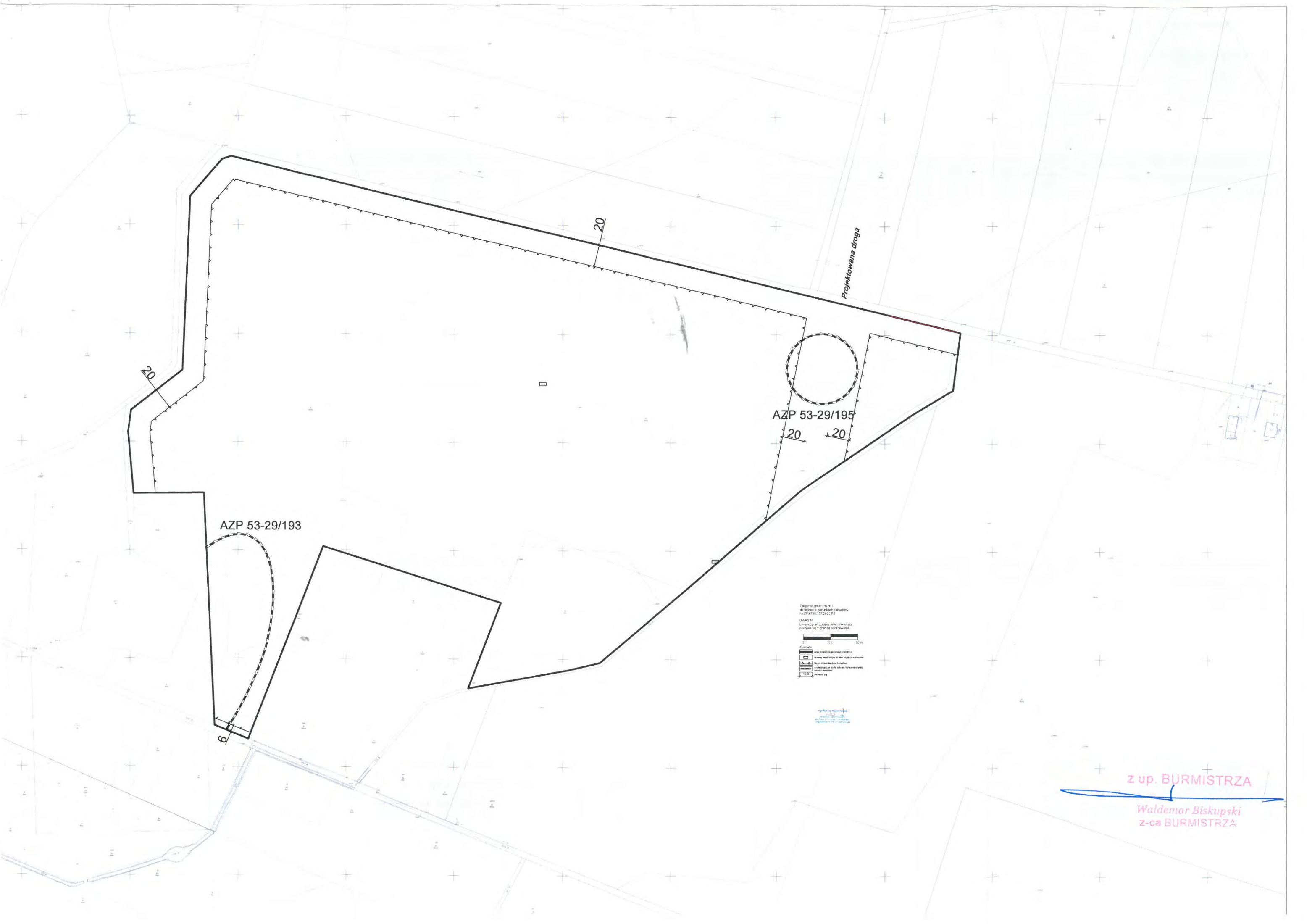
Pracownik biurowy  
z up. BURMISTRZA



**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a





AZP 53-29/193

AZP 53-29/195

Projektowana droga

Delimitacja graniczy nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
nr ZP.6736.151.2022.PS

UWAGA!  
Linia rozgraniczająca teren (miejsc) od  
przebiegu sieć z granicą obrotową.

0 25 50 m

- Linia rozgraniczająca teren (miejsc)
- Linia rozgraniczająca teren (miejsc)
- Linia rozgraniczająca teren (miejsc)
- Linia rozgraniczająca teren (miejsc)
- Linia rozgraniczająca teren (miejsc)
- Linia rozgraniczająca teren (miejsc)

Województwo Lubelskie  
Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego  
Wydział Geodezji i Kartografii

z up. BURMISTRZA  
Waldemar Biskupski  
z-ca BURMISTRZA

Załącznik nr 2 (analiza opisowa)  
wykonany do decyzji  
o warunkach zabudowy  
nr ZP.6730.157.2022.PS\_korekta3  
sporządzona w dniu 05.04.2023 r.

## **Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

wykonana 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 zm.) oraz art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1 oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z ustaleniem warunków zabudowy nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 344/3 i 344/4, położonej w Siekierkach Wielkich, obręb geodezyjny Siekierki wielkie, gmina Kostrzyn, dla inwestycji obejmującej budowę parku logistycznego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.

1. Stan prawny i faktyczny:
  - a) działka nr ewid.: 344/3 o łącznej pow. 1,7053 ha;
    - użytki: RIVa (grunty orne) o pow. 0,2674 ha, RV (grunty orne) o pow. 1,4379 ha;
    - własność: prywatna;
  - b) działka nr ewid.: 344/4 o łącznej pow. 21,2047 ha;
    - użytki: RIVa (grunty orne) o pow. 7,7026 ha, RIVb (grunty orne) o pow. 13,2600 ha, RV (grunty orne) o pow. 0,0621 ha, RVI (grunty orne) o pow. 0,1800 ha;
    - własność: prywatna;
2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje realizację następujących obiektów: do pięciu hal magazynowo-produkcyjnych z częścią socjalno-biurową i techniczną, portierni, pompowni przeciwpożarowej ze zbiornikiem p.poż., zbiornika retencyjnego na wody opadowe, placów, parkingów i chodników.
3. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2016 r. (II OSK 1605/14) *Decyzja o warunkach zabudowy powinna zawierać dwa integralne załączniki; jeden w postaci analizy, na którą składają się część opisowa i graficzna, drugi w postaci mapy z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.*
4. Zgodnie z treścią uzasadnienia do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 24 lipca 2012 r. (II SA/Po 259/2012) *Nie ma żadnych przeszkód, by załącznikiem do decyzji była cała analiza (w części opisowej i graficznej), jeżeli tylko zawiera ona wyodrębnione wyniki analizy i nie wpływa na umniejszenie czytelności, jednoznaczności decyzji administracyjnej.*
5. 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.*
6. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2019 r. (II OSK 3393/18) *Pojęcia działki sąsiedniej nie można ograniczać tylko do działek zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej. Pojęcie to należy odnosić do nieruchomości, czy też terenów położonych w okolicy i tworzących pewną całość. Przez pojęcie "działka sąsiednia" należy rozumieć nieruchomość znajdującą się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość. Przy określaniu parametrów przyszłej inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy dopuszczalne więc będzie nawiązywanie także do cech tych nieruchomości niegraniczących bezpośrednio z przyszłą zabudową, które jednak znajdują się w obszarze tworzącym urbanistyczną całość. Należy zatem stwierdzić, że wystarczające jest spełnienie przez działkę sąsiednią ogólnego wymogu*



*dostępności do drogi publicznej. Skoro działka sąsiednia to nieruchomość znajdująca się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość, za oczywiste należy uznać, że dostępność z tej samej drogi nie oznacza, że działka sąsiednia musi być położona przy tej samej drodze publicznej, co teren, na którym ma powstać planowana inwestycja.*

7. Dla nowej zabudowy ustala się:

a) granice obszaru analizowanego:

granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000 (załącznik nr 2 – analiza graficzna – wykonana do decyzji o warunkach zabudowy) w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu nieruchomości objętej wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0 m), od każdej z granic nieruchomości objętej wnioskiem;

w celu zachowania zgodności części opisowej analizy z jej częścią graficzną, zasięg obszaru analizowanego powiększono do granic zabudowanych działek ewidencyjnych, znajdujących się w obszarze równym trzykrotnej wartości szerokości frontu nieruchomości objętej wnioskiem;

część graficzną analizy wykonano na zeskanowanych oryginałach kopii z map zasadniczych, wydanych przez Starostę Poznańskiego w dniu 05.09.2022 r. – oryginały kopii z map zasadniczych znajdują się w dokumentacji sprawy;

w granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki geodezyjne, oznaczone numerami ewid.: 266/21, 379, 381, 423, 424, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 397, 398, 399, 400, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 427, 428, 429, 430/1, 430/2, 431, 432, 1076, 1077, 1078, 435, 436, 419, 420, 421, 422, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 267/31, 267/32, 267/35, 267/21, 267/19, 267/13, 267/14, 267/15, 267/24, 267/25, 442/3, 985/1, 985/2, 986, 987, 989/2, 268/16, 270/4, 270/2, 271/2, 272/6, 272/7, 272/3, 272/4, 272/5, 273/1, 273/4, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 807, 113/9, 113/10, 113/11, 113/12, 113/23, 113/24, 113/14, 113/15, 113/16, 113/17, 113/18, 113/25, 112/21, 112/23, 112/25, 112/26, 112/27, 112/28, 112/31, 112/32, 112/33, 112/34, 112/35, 112/36, 112/37, 112/38, 112/39, 112/40, 112/41, 112/1, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/48, 112/49, 112/46, 112/47, 112/11, 112/12, 112/13, 112/14, 112/15, 112/16, 112/17, 112/18, 112/45, 112/44, 112/50, 112/51, 111/49, 111/50, 111/30, 111/31, 111/33, 111/34, 111/39, 111/57, 111/58, 111/53, 111/54, 111/51, 111/52, 111/11, 111/10, 111/47, 111/12, 111/13, 111/14, 111/16, 111/56, 111/55, 111/18, 111/19, 111/20, 111/21, 111/25, 111/26, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 532, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 543, 546, 547, 548, 521/1, 521/2, 522, 523, 524/1, 524/2, 525, 526, 528, 530, 531, 507, 508, 511, 512, 513, 514, 564/24, 516, 517, 518, 519, 564/20, 563/23, 564/21, 564/22, 564/15, 564/16, 564/17, 564/18, 208/172, 208/174, 208/175, 122, 209/7, 209/6, 209/9, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 827, 828, 829, 830, 208/140, 208/39, 208/16, 208/17, 208/18, 208/15, 208/163, 208/164, 208/107, 208/108, 208/23, 208/22, 208/21, 208/26, 208/27, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 208/44, 208/54, 208/56, 208/67, 208/70, 783, 787, 788, 791, 792, 795, 797, 799, 800, 784, 786, 789, 790, 793, 794, 796, 798, 208/156, 208/157, 208/158, 208/159, 208/103, 208/9, 208/10, 208/11, 208/105, 208/106, 208/29, 208/30, 208/176, 208/177, 208/178, 208/179, 208/32, 208/33, 208/45, 208/68, 208/153, 208/154, 208/155, 208/151, 208/152, 208/75, 208/76, 208/77, 208/78, 208/142, 208/143, 208/122, 208/123, 208/82, 208/83, 208/84, 208/160, 208/161, 208/162, 208/80, 761, 762, 763, 776, 765, 766, 767, 768, 777, 778, 779, 780, 208/99, 208/100, 208/169, 205/27, 205/23, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 206/1, 206/2, 206/3, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/9, 205/9, 205/10, 205/11, 205/14, 205/15, 205/16, 205/25, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 125/1, 125/2, 124/1, 124/4, 127/13, 127/4, 128/15, 128/16, 128/21, 128/22, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/11, 128/10, 128/9, 128/13, 128/14, 127/8, 806/1, 806/2, 806/3, 806/4, 806/5, 487/13, 487/14, 487/31, 487/32, 839, 840, 487/34, 487/35, 487/10, 487/27, 487/28, 487/29, 487/30, 251/7, 251/8, 251/11, 250/12, 250/15, 250/16, 861, 862, 863, 857, 858, 859, 200/5, 200/3, 485/9, 485/10, 485/26, 485/27, 485/28, 485/29, 485/30, 485/8, 485/20, 485/21, 485/6, 485/24, 485/25, 485/15, 483/13, 483/10, 483/9, 483/8, 483/7, 483/6, 485/13, 483/15, 483/17, 483/18, 483/23, 483/24, 483/25, 483/26, 483/44, 483/45, 483/30, 483/31, 483/43, 483/42, 483/34, 483/46, 483/47, 483/36, 485/22, 485/23, 485/4, 482/17, 482/15, 482/13, 482/9, 482/19, 482/20, 482/21, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 880, 218, 219, 220, 221/4, 277, 276/8, 276/7, 276/11, 276/12, 276/13, 276/17, 276/18, 276/21, 276/22, 276/23, 276/35, 276/36, 276/37, 276/56, 276/60, 276/62, 276/63, 376/38, 276/54, 276/49, 276/50, 276/45, 276/46, 276/15, 276/30, 291/6, 291/19, 291/14, 291/17, 108/24, 108/20, 108/21, 108/46, 108/47, 108/14, 108/15,

108/16, 108/17, 108/10, 108/7, 108/49, 108/29, 108/50, 108/51, 108/53, 108/52, 107/13, 107/12, 107/15, 107/14, 107/5, 107/17, 107/1, 107/4, 103/10, 103/5, 99/1, 99/13, 99/14, 99/12, 99/11, 99/10, 99/9, 99/8, 96/5, 99/15, 99/3, 99/4, 96/3, 663, 95/7, 95/6, 95/5, 595, 596, 598, 599, 601, 602, 605, 606/1, 607, 610, 611, 613, 614, 618/1, 618/2, 619/1, 619/2, 620, 622/1, 622/2, 623/1, 623/2, 624/1, 624/2, 625/1, 625/2, 626/1, 626/2, 627/1, 627/2, 93/9, 93/13, 93/14, 93/11, 666, 93/2, 93/1, 88/14, 88/12, 88/11, 88/10, 88/7, 93/7, 93/5, 93/4, 88/30, 88/29, 88/28, 88/27, 88/26, 88/25, 88/24, 88/33, 88/34, 88/38, 88/35, 88/36, 88/40, 635/2, 199/5, 199/16, 199/21, 198/3, 198/10, 199/12, 488, 195/1, 195/2, 195/8, 191, 192, 189/4, 189/5, 189/8, 344/3, 344/5, 344/22, 344/23, 344/24, 344/25, 344/26, 344/27, 189/3, 193/1, 344/10, 344/18, 344/19, 344/20, 344/21, 496/1, 496/2, 496/6, 496/4, 92/21, 493/1, 492/2, 492/4, 492/5, 176/1, 176/6, 176/3, 491/3, 175/5, 175/6, 175/7, 175/8, 181, 182, 183/1, 183/2, 183/3, 568/3, 568/2, 569, 160, 67/24, 154/1, 155, 156/5, 156/6, 156/3, 156/2, 156/1, 162, 166, 168, 172, 170, 151, 670, 704, 337/6, 337/10, 338/5, 341/3, 341/4, 341/2, 341/12, 339/5, 339/4, 339/3, 339/2, 339/10, 339/9, 339/8, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 340, 341/7, 341/10, 332/11, 67/24, 67/25, 67/26, 67/29, 67/30, 332/14, 332/15, 332/18, 332/19, 67/44, 67/46, 67/8, 332/3, 332/4, 67/33, 67/34, 67/35, 67/13, 67/52, 67/55, 67/56, 67/57, 67/58, 67/59, 67/60, 67/16, 67/62, 67/63, 67/64, 67/65, 67/66, 67/38, 67/39, 67/40, 67/41, 67/71, 67/72, 67/73, 67/74, 67/75, 52/17, 52/18, 52/15, 52/11, 51/1, 50, 49/2, 45/2, 45/1, 44/1, 44/2, 58/2, 57/2, 57/3, 57/4, 56, 55/4, 55/1, 54, 40/2, 40/3, 40/4, 40/8, 40/6, 41, 70/8, 70/1, 70/6, 69/7, 69/8, 69/9, 65/1, 65/4, 65/5, 65/6, 65/15, 65/16, 65/17, 65/19, 65/43, 65/11, 65/42, 65/41, 65/40, 65/39, 65/7, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/37, 65/38, 65/57, 65/56, 65/58, 65/59, 65/60, 65/61, 65/62, 65/63, 63/5, 63/11, 63/9, 753/1, 753/2, 752/1, 752/2, 746, 745/2, 745/1, 744/2, 744/1, 731, 732, 733/1, 733/2, 734, 740/2, 740/1, 741/1, 741/2, 4, 3/11, 3/12, 3/18, 3/19, 3/20, 3/24, 3/28, 3/27, 3/22, 3/21, 67/14, 67/10, 72/1, 67/4, 67/1, 51/2, 41/11, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16, 41/9, 41/29, 41/28, 41/27, 41/26, 41/25, 41/24, 40/8, 40/7, 39/10, 39/8, 40/6, 41/3, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/17, 41/19, 41/20, 41/21, 35/8, 35/3, 42/1, 23/8, 23/7, 23/6, 23/10, 23/9, 24/16, 24/14, 24/13, 22/2, 22/4, 22/5, 22/6, 24/20, 20/6, 19/1, 18/6, 17/1, 16/1, 15/8, 14/6, 13/6, 12/1, 11/6, 10/1, 9/1, 8/6, 7/1, 6/5, 5/1, 4/17, 4/18, 4/9, 8/5, 10/8, 11/5, 13/5, 14/5, 16/7, 17/7, 19/8, 20/4, 19/5, 18/3, 16/5, 14/3, 12/5, 10/5, 9/5, 7/5, 8/2, 9/4, 10/4, 11/2, 12/4, 13/2, 14/2, 15/5, 17/4, 18/2, 19/4, 20/2, 75, 77, 72, 49/15, 47/4, 45, 44/11, 44/16, 43/87, 43/60, 43/27, 43/9, 43/10, 43/12, 43/13, 43/20, 43/33, 43/48, 43/64, 43/32, 43/22, 43/54, 43/55, 46/3, 46/4, 1/104, 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/34, 50/37, 50/39, 50/1, 50/2, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/18, 50/58, 50/22, 50/23, 50/25, 50/62, 50/63, 49/11, 49/10, 49/9, 49/5, 50/72, 50/74, 50/75, 50/81, 50/84, 50/89, 50/92, 50/94, 50/95, 50/102, 50/96, 50/98, 50/99, 54/13, 40/59, 40/1, 40/3, 39/11, 39/12, 39/9, 39/6, 38, 37, 36/3, 36/1, 35/5, 35/6, 31/2, 31/3, 31/5, 31/19, 31/20, 31/52, 31/14, 31/12, 31/11, 31/10, 31/9, 31/8, 31/17, 31/60, 31/58, 31/56, 31/54, 197, 31/107, 31/41, 31/109, 198, 31/55, 31/57, 31/59, 31/61, 31/80, 31/81, 31/79, 31/78, 31/77, 31/76, 31/75, 31/74, 31/73, 31/72, 31/68, 31/69, 31/70, 31/71, 31/51, 31/50, 31/49, 31/48, 31/44, 31/45, 31/46, 31/47, 31/40, 31/39, 31/38, 31/37, 31/36, 31/35, 31/34, 40/5, 40/6, 31/115, 31/114, 31/113, 31/112, 31/88, 31/87, 31/86, 31/85, 31/89, 31/90, 31/91, 31/92, 31/93, 31/94, 31/97, 31/98, 31/95, 31/96, 31/99, 31/100, 586, 590, 591, 592, 596, 595, 594, 593, 597, 598, 599, 40/18, 40/17, 40/16, 40/15, 40/14, 40/13, 40/12, 40/11, 40/10, 40/9, 40/8, 40/7, 113, 22/1, 22/24, 21/1, 21/2, 19/1, 18, 17/2, 195, 194, 193, 192, 191, 181, 182, 183, 184, 185, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/28, 10/52, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/56, 75/32, 75/27, 75/26, 75/25, 75/24, 75/22, 75/23, 75/29, 75/30, 75/8, 75/9, 75/4, 75/10, 75/5, 75/11, 76/5, 75/2, 76/4, 75/3, 76/17, 75/7, 76/26, 75/19, 76/27, 75/20, 76/32, 76/23, 76/34, 76/22, 76/18, 76/19, 76/9, 76/3, 76/10, 76/2, 76/30, 76/31, 76/15, 76/8, 76/7, 111/1, 111/7, 111/6, 111/5, 111/4, 111/14, 75/15, 75/1, 76/1, 76/11, 76/14, 70/13, 71/14, 71/10, 71/11, 71/13, 71/12, 84/2, 299/5, 24, 304/14, 304/16, 304/42, 304/20, 304/21, 304/22, 304/23, 304/25, 304/26, 304/28, 304/30, 304/32, 304/33, 1/2, 1/3, 303/31, 307/26, 307/14, 25/7, 25/22, 25/23, 25/25, 25/26, 25/28, 25/29, 25/30, 25/31, 25/32, 25/36, 25/35, 25/37, 25/38, 25/40, 25/41, 27/16, 27/22, 27/21, 92, 91, 90, 27/26, 77, 79, 80, 27/46, 27/45, 27/44, 27/27, 27/49, 27/43, 82, 27/8, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/15, 93, 94, 95/1, 95/2, 96/1, 97/1, 97/2, 98/4, 99/2, 99/1, 96/2, 100/1, 100/2, 101, 27/55, 27/52, 27/53, 27/57, 27/65, 27/66, 27/67, 27/68, 28/8, 28/5, 28/22, 28/7, 28/21, 29/4, 29/10, 30/26, 30/2, 30/30, 30/10, 30/9, 30/24, 30/23, 30/12, 30/19, 30/17, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 990, 19/13, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/3, 112/4, 112/15, 112/17, 113/3, 255/1, 255/2, 268/1, 268/3, 268/4, 268/5, 269/1, 270, 271, 275, 280, 281/1, 281/2, 297/1, 297/2, 298, 299, 296/4, 296/5, 295/3, 19/14, 21/2, 25/19, 25/10, 25/11, 266/7, 266/8, 266/3, 267/1, 267/8, 267/7, 267/9, 272/1, 272/2, 273/1, 273/3, 273/4, 278/3, 278/5, 279/2, 279/1, 282/7, 282/3, 283, 284/2, 284/3, 284/4, 284/5, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 285, 1109, 1110, 1111, 119/7, 118/2, 118/5, 117/4, 117/5, 116/8, 116/11, 116/5, 116/7, 116/51, 116/50, 116/3, 116/2, 116/1, 117/1, 116/42, 116/40, 116/44, 116/39, 116/45, 116/38, 116/36, 116/37, 116/28, 116/29, 116/31, 116/34, 116/27, 116/26, 116/25, 116/24, 116/22, 116/21, 116/20, 116/18, 116/17,

350/1, 367/25, 367/39, 206/1, 206/10, 206/2, 206/14, 206/15, 206/3, 206/4, 206/7, 206/6, 206/5, 368/16, 419, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 203/6, 203/7, 203/8, 203/9, 203/10, 203/14, 364/1, 364/2, 364/3, 364/4, 364/5, 364/42, 364/43, 364/44, 364/45, 364/46, 364/8, 364/12, 364/14, 364/15, 364/16, 364/17, 364/13, 364/11, 364/80, 364/79, 364/7, 364/23, 364/25, 364/26, 364/27, 364/24, 364/22, 364/85, 364/86, 364/47, 364/48, 364/49, 364/50, 364/51, 364/52, 364/53, 364/54, 364/55, 364/56, 365, 196/2, 196/3, 196/7, 196/8, 196/9, 193, 192/5, 192/6, 192/9, 191/1, 191/2, 191/3, 190/1, 367/1, 367/2, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 189/6, 366/1, 366/8, 366/9, 366/28, 366/29, 366/31, 366/33, 366/27, 366/26, 366/50, 366/54, 366/19, 366/20, 366/21, 366/53, 366/47, 366/46, 366/40, 366/41, 366/43, 366/16, 366/5, 368/4, 368/3, 188/8, 188/10, 188/5, 186/2, 186/1, 183/2, 369/1, 369/4, 369/6, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5, 185/7, 185/8, 369/10, 369/11, 369/14, 369/17, 369/15, 372/11, 372/12, 184/2, 184/3, 372/15, 372/14, 372/13, 371/17, 147/1, 147/2, 149/6, 149/7, 149/8, 371/1, 371/2, 371/3, 371/6, 280/1, 280/5, 282/5, 282/6, 284/3, 284/2, 285/4, 285/3, 285/2, 1018/6, 1018/7, 1033, 1036, 1037, 1010/3, 1010/1, 290/78, 290/95, 290/94, 290/82, 290/48, 290/47, 290/46, 354/129, 354/131, 354/135, 354/128, 354/130, 354/132, 354/134, 354/136, 354/252, 354/254, 354/256, 354/251, 354/255, 354/259, 354/263, 354/305, 354/306, 976, 977, 978, 973, 972/1, 972/2, 974, 301/21, 301/17, 301/55, 354/346, 354/345, 354/336, 354/335, 354/332, 354/331, 354/295, 354/291, 354/59, 354/58, 354/53, 354/329, 354/330, 354/47, 354/46, 354/42, 124/3, 124/4, 124/2, 123/16, 123/10, 123/9, 123/8, 123/7, 123/4, 123/3, 122/3, 122/2, 122/1, 90/4, 89, 88, 87/2, 87/3, 87/4, 85/1, 85/2, 71/7, 71/6, 71/5, 104/1, 104/2, 103/1, 103/2, 373/2, 373/3, 373/4, 101/1, 99, 98/1, 98/10, 98/11, 97, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 24/16, 351/22, 1004, 351/9, 351/10, 1008, 1009, 351/20, 351/13, 351/15, 351/17, 96/1, 95/1, 95/2, 120/15, 120/7, 92/2, 92/3, 92/4, 121/2, 352/2, 352/3, 131/79, 131/80, 131/81, 131/82, 131/61, 355/2, 131/56, 131/55, 131/54, 131/53, 131/44, 131/86, 131/85, 131/88, 131/87, 131/89, 131/90, 131/91, 131/92, 131/93, 131/94, 131/95, 131/96, 131/39, 131/38, 131/37, 131/36, 131/63, 131/64, 131/24, 131/28, 131/30, 131/32, 131/67, 131/68, 131/69, 131/70, 131/33, 131/32, 131/66, 131/65, 131/11, 131/10, 131/9, 131/8, 131/35, 131/14, 131/7, 131/5, 131/4, 131/3, 132/1, 132/2, 132/26, 132/4, 132/21, 132/20, 132/19, 132/46, 132/47, 132/16, 132/9, 132/11, 132/12, 132/14, 132/15, 132/29, 132/40, 132/34, 132/35, 140/4, 140/1, 144, 143, 142, 129/12, 129/6, 129/2, 129/1, 128, 127/35, 127/17, 127/30, 127/31, 127/24, 127/25, 127/20, 127/26, 127/27, 127/22, 127/36, 126/10, 126/1, 294/3, 293/3, 293/2, 293/1, 296/18, 296/16, 296/14, 296/7, 296/5, 296/2, 354/118, 354/119, 354/121, 354/122, 354/123, 355/10, 355/15, 354/11, 354/10, 354/74, 354/75, 354/76, 354/77, 354/80, 354/81, 354/84, 354/85, 354/86, 354/87, 354/88, 354/89, 354/90, 354/91, 354/73, 354/68, 354/67, 354/66, 354/64, 354/63, 354/62, 354/61, 354/13, 354/15, 354/16, 354/17, 354/269, 354/343, 354/344, 354/273, 354/337, 354/338, 354/275, 354/276, 354/277, 354/278, 354/279, 354/280, 354/281, 354/250, 354/247, 354/245, 354/243, 354/241, 354/239, 354/308, 354/307, 354/333, 354/334, 354/242, 354/244, 354/246, 354/301, 354/302, 354/237, 354/234, 354/228, 354/229, 354/203, 354/169, 354/168, 354/167, 354/166, 354/165, 354/164, 354/163, 354/171, 354/173, 354/175, 354/177, 354/179, 354/181, 354/183, 354/185, 354/187, 354/189, 354/188, 354/186, 354/184, 354/182, 354/180, 354/178, 354/176, 354/174, 354/172, 354/170, 354/190, 354/191, 354/192, 354/193, 354/194, 354/195, 354/196, 354/37, 354/28, 354/27, 354/34, 354/33, 354/23, 354/22, 354/341, 354/342, 354/104, 354/105, 354/106, 354/107, 354/108, 354/109, 354/102, 354/101, 354/99, 354/95, 354/96, 354/97, 354/141, 354/143, 354/149, 354/151, 354/153, 354/155, 354/157, 354/159, 354/161, 354/162, 354/300, 354/299, 354/158, 354/156, 354/150, 354/148, 354/146, 354/144, 354/328, 354/327, 354/140, 354/92, 290/39, 290/37, 290/36, 290/77, 290/76, 290/75, 290/74, 290/73, 290/72, 290/71, 290/70, 290/69, 290/59, 290/33, 290/31, 290/103, 290/102, 290/26, 290/86, 290/87, 290/88, 290/89, 290/90, 290/91, 290/96, 290/97, 290/98, 290/99, 290/55, 290/56, 290/65, 290/66, 290/67, 290/68, 290/64, 290/63, 290/62, 290/61, 290/52, 290/51, 290/50, 290/49, 290/25, 290/24, 290/23, 302/18, 302/14, 302/13, 302/3, 303/67, 303/66, 303/65, 303/64, 303/120, 303/121, 303/122, 303/123, 303/61, 303/60, 303/131, 303/130, 303/129, 303/128, 303/57, 303/56, 303/55, 303/119, 303/118, 303/117, 303/125, 303/115, 303/114, 303/113, 303/105, 303/106, 303/107, 303/89, 303/90, 303/91, 303/92, 303/93, 303/94, 303/95, 303/96, 303/97, 303/99, 303/3, 303/100, 303/88, 303/87, 303/86, 303/85, 303/84, 303/83, 303/82, 303/81, 303/80, 303/102, 303/103, 303/104, 303/127, 303/111, 303/110, 303/39, 303/36, 303/37, 303/109, 303/108, 303/68, 303/69, 303/70, 303/71, 303/72, 303/43, 303/44, 303/45, 303/73, 303/74, 303/75, 303/76, 303/77, 303/21, 303/20, 303/19, 303/78, 303/79, 303/14, 303/16, 303/17, 303/23, 303/24, 303/25, 304/2, 304/3 oraz zabudowane nieruchomości, składające się z działek oznaczonych numerami ewid.: (1) 533 i 534; (2) 208/3 i 208/5; (3) 208/144 i 208/120; (4) 208/121 i 208/145; (5) 208/124 i 208/135; (6) 208/125 i 208/136; (7) 208/126 i 208/137; (8) 208/127 i 208/138; (9) 208/128 i 208/139; (10) 208/130 i 208/146; (11) 208/131 i 208/147; (12) 208/132 i 208/148; (13) 208/133 i 208/149; (14) 208/134 i 208/150; (15) 205/13 i 205/26; (16) 128/18 i 129; (17) 276/3 i 276/4; (18) 291/12 i 291/23; (19) 291/11 i 291/22; (20) 291/10 i 291/21; (21) 291/9 i 291/20; (22) 88/8 i 88/9; (23) 199/6, 199/14 i 199/15; (24) 199/18 i 199/20; (25) 198/9, 198/8 i 199/9; (26) 198/6, 198/7, 199/10 i



199/11; (27) 153/5, 153/3 i 153/4; (28) 163 i 164; (29) 165 i 171; (30) 188 i 169; (31) 148, 149 i 150; (32) 337/1 i 337/3; (33) 339/6 i 341/11; (34) 67/27 i 67/28; (35) 67/31 i 332/13; (36) 332/16 i 332/17; (37) 52/4 i 52/19; (38) 46 i 47; (39) 43/1 i 43/2; (40) 68/7, 68/9, 69/4 i 68/13; (41) 63/6, 63/7 i 63/12; (42) 67/18 i 67/19; (43) 40/1 i 39/1; (44) 35/1, 35/6 i 42/2; (45) 1/49, 1/50 i 46/2; (46) 1/56, 1/54, 46/11, 46/10, 1/53, 46/8, 1/52, 1/51, 46/7 i 46/9; (47) 1/48 i 1/105; (48) 22/8 i 22/13; (49) 22/12, 22/21 i 22/25; (50) 10/26 i 10/27; (51) 10/53 i 10/3; (52) 76/40 i 111/12; (53) 76/39 i 111/11; (54) 76/38 i 111/10; (55) 76/37 i 111/9; (56) 76/36 i 111/8; (57) 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7 i 7/13; (58) 298/2 i 299/3; (59) 299/2 i 299/6; (60) 303/72, 303/73, 303/44, 303/61 i 303/63; (61) 303/87 i 305/5; (62) 303/40, 303/46, 303/47, 303/57 i 303/58; (63) 307/19 i 307/20; (64) 307/21 i 308/5; (65) 308/4, 309/4 i 310/4; (66) 30/14 i 341/6; (67) 30/21 i 341/13; (68) 115/3 i 115/4; (69) 266/1 i 266/10; (70) 280/11 i 280/3; (71) 354/292 i 354/293; (72) 123/11 i 123/15; (73) 120/13 i 95/14; (74) 131/60, 131/59 i 131/58; (75) 355/16 i 355/17; (76) 93 i 94; (77) 131/21 i 131/20; (78) 131/6 i 131/84; (79) 127/32 i 126/15; (80) 127/33 i 126/16; (81) 127/8 i 126/4; (82) 127/9 i 126/5; (83) 127/10 i 126/6; (84) 127/11 i 126/7; (85) 127/12 i 126/8; (86) 127/13 i 126/9; (87) 295/1 i 354/340; (88) 354/205, 354/207, 354/209, 354/211, 354/213, 354/215, 354/217, 354/219 i 354/221; (89) 354/202, 354/204, 354/206, 354/208, 354/210, 354/212, 354/214, 354/216, 354/218 i 354/220; (90) 354/98 i 354/139; (91) 302/35 i 302/40;

Odstąpiono od poszerzania prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego – w zasięgu prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego znalazła się reprezentacja działek zabudowanych w sposób charakterystyczny dla okolicy nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy;

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lipca 2020 r. (II OSK 450/20) *Zasadą jest wyznaczenie obszaru analizowanego odpowiadającego wielkością minimum trzykrotnej szerokości frontu działki. Co prawda ustawodawca nie wykluczył prawnej możliwości wyznaczenia obszaru większego aniżeli wskazane minimum, to jednak z części tekstowej, jak i graficznej analizy powinny jasno wynikać przesłanki, którymi organ kierował się wyznaczając granice tego obszaru analizowanego w takiej wielkości. Poszerzenie obszaru analizowanego w celu poszukiwania nieruchomości "podobnych", do których można nawiązać, wyłącznie celem pozytywnego rozpatrzenia wniosku inwestora, nie jest dopuszczalne.*

b) linie zabudowy:

nieruchomość objęta wnioskiem, jest wolna od zabudowy; od północy oraz od zachodu przedmiotowa nieruchomość graniczy z ul. Grabową, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 314/1; od południa nieruchomość przylega do działki drogowej, oznaczonej nr ewid. 311/2; obsługa komunikacyjna jest projektowana wyłącznie z użyciem nowoprojektowanej infrastruktury drogowej, stanowiącej osobne przedsięwzięcie i nie może być prowadzona z użyciem istniejącej ulicy Grabowej w Siekierkach Wielkich;

budynki zlokalizowane w obszarze objętym analizą, posadowione bezpośrednio przy ul. Grabowej, zlokalizowane są w odległości od 8,5 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 303/79) do 20,1 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 304/3) od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 314/1;

zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 314/1, w odległości 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 311/2 oraz w odległości 20,0 m od granic terenu projektowanej drogi – zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.);

c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości:

na obszarze analizowanym porównano powierzchnię zabudowy z powierzchnią działek oznaczonych numerami ewid.: 266/21, 379, 381, 423, 424, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 397, 398, 399, 400, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 427, 428, 429, 430/1, 430/2, 431, 432, 1076, 1077, 1078, 435, 436, 419, 420, 421, 422, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 267/31, 267/32, 267/35, 267/21, 267/19, 267/13, 267/14, 267/15, 267/24, 267/25, 442/3, 985/1, 985/2, 986, 987, 989/2, 268/16, 270/4, 270/2, 271/2, 272/6, 272/7, 272/3, 272/4, 272/5, 273/1, 273/4, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 807, 113/9, 113/10, 113/11, 113/12, 113/23, 113/24, 113/14, 113/15, 113/16, 113/17, 113/18, 113/25, 112/21, 112/23, 112/25, 112/26, 112/27, 112/28, 112/31, 112/32, 112/33, 112/34, 112/35, 112/36, 112/37, 112/38, 112/39, 112/40, 112/41, 112/1, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/48, 112/49, 112/46, 112/47, 112/11, 112/12, 112/13, 112/14, 112/15, 112/16, 112/17, 112/18, 112/45, 112/44, 112/50, 112/51, 111/49, 111/50, 111/30, 111/31, 111/33, 111/34, 111/39, 111/57, 111/58, 111/53, 111/54, 111/51, 111/52, 111/11, 111/10, 111/47, 111/12, 111/13, 111/14,

111/16, 111/56, 111/55, 111/18, 111/19, 111/20, 111/21, 111/25, 111/26, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 532, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 543, 546, 547, 548, 521/1, 521/2, 522, 523, 524/1, 524/2, 525, 526, 528, 530, 531, 507, 508, 511, 512, 513, 514, 564/24, 516, 517, 518, 519, 564/20, 563/23, 564/21, 564/22, 564/15, 564/16, 564/17, 564/18, 208/172, 208/174, 208/175, 122, 209/7, 209/6, 209/9, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 827, 828, 829, 830, 208/140, 208/39, 208/16, 208/17, 208/18, 208/15, 208/163, 208/164, 208/107, 208/108, 208/23, 208/22, 208/21, 208/26, 208/27, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 208/44, 208/54, 208/56, 208/67, 208/70, 783, 787, 788, 791, 792, 795, 797, 799, 800, 784, 786, 789, 790, 793, 794, 796, 798, 208/156, 208/157, 208/158, 208/159, 208/103, 208/9, 208/10, 208/11, 208/105, 208/106, 208/29, 208/30, 208/176, 208/177, 208/178, 208/179, 208/32, 208/33, 208/45, 208/68, 208/153, 208/154, 208/155, 208/151, 208/152, 208/75, 208/76, 208/77, 208/78, 208/142, 208/143, 208/122, 208/123, 208/82, 208/83, 208/84, 208/160, 208/161, 208/162, 208/80, 761, 762, 763, 776, 765, 766, 767, 768, 777, 778, 779, 780, 208/99, 208/100, 208/169, 205/27, 205/23, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 206/1, 206/2, 206/3, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/9, 205/9, 205/10, 205/11, 205/14, 205/15, 205/16, 205/25, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 125/1, 125/2, 124/1, 124/4, 127/13, 127/4, 128/15, 128/16, 128/21, 128/22, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/11, 128/10, 128/9, 128/13, 128/14, 127/8, 806/1, 806/2, 806/3, 806/4, 806/5, 487/13, 487/14, 487/31, 487/32, 839, 840, 487/34, 487/35, 487/10, 487/27, 487/28, 487/29, 487/30, 251/7, 251/8, 251/11, 250/12, 250/15, 250/16, 861, 862, 863, 857, 858, 859, 200/5, 200/3, 485/9, 485/10, 485/26, 485/27, 485/28, 485/29, 485/30, 485/8, 485/20, 485/21, 485/6, 485/24, 485/25, 485/15, 483/13, 483/10, 483/9, 483/8, 483/7, 483/6, 485/13, 483/15, 483/17, 483/18, 483/23, 483/24, 483/25, 483/26, 483/44, 483/45, 483/30, 483/31, 483/43, 483/42, 483/34, 483/46, 483/47, 483/36, 485/22, 485/23, 485/4, 482/17, 482/15, 482/13, 482/9, 482/19, 482/20, 482/21, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 880, 218, 219, 220, 221/4, 277, 276/8, 276/7, 276/11, 276/12, 276/13, 276/17, 276/18, 276/21, 276/22, 276/23, 276/35, 276/36, 276/37, 276/56, 276/60, 276/62, 276/63, 376/38, 276/54, 276/49, 276/50, 276/45, 276/46, 276/15, 276/30, 291/6, 291/19, 291/14, 291/17, 108/24, 108/20, 108/21, 108/46, 108/47, 108/14, 108/15, 108/16, 108/17, 108/10, 108/7, 108/49, 108/29, 108/50, 108/51, 108/53, 108/52, 107/13, 107/12, 107/15, 107/14, 107/5, 107/17, 107/1, 107/4, 103/10, 103/5, 99/1, 99/13, 99/14, 99/12, 99/11, 99/10, 99/9, 99/8, 96/5, 99/15, 99/3, 99/4, 96/3, 663, 95/7, 95/6, 95/5, 595, 596, 598, 599, 601, 602, 605, 606/1, 607, 610, 611, 613, 614, 618/1, 618/2, 619/1, 619/2, 620, 622/1, 622/2, 623/1, 623/2, 624/1, 624/2, 625/1, 625/2, 626/1, 626/2, 627/1, 627/2, 93/9, 93/13, 93/14, 93/11, 666, 93/2, 93/1, 88/14, 88/12, 88/11, 88/10, 88/7, 93/7, 93/5, 93/4, 88/30, 88/29, 88/28, 88/27, 88/26, 88/25, 88/24, 88/33, 88/34, 88/38, 88/35, 88/36, 88/40, 635/2, 199/5, 199/16, 199/21, 198/3, 198/10, 199/12, 488, 195/1, 195/2, 195/8, 191, 192, 189/4, 189/5, 189/8, 344/3, 344/5, 344/22, 344/23, 344/24, 344/25, 344/26, 344/27, 189/3, 193/1, 344/10, 344/18, 344/19, 344/20, 344/21, 496/1, 496/2, 496/6, 496/4, 92/21, 493/1, 492/2, 492/4, 492/5, 176/1, 176/6, 176/3, 491/3, 175/5, 175/6, 175/7, 175/8, 181, 182, 183/1, 183/2, 183/3, 568/3, 568/2, 569, 160, 67/24, 154/1, 155, 156/5, 156/6, 156/3, 156/2, 156/1, 162, 166, 168, 172, 170, 151, 670, 704, 337/6, 337/10, 338/5, 341/3, 341/4, 341/2, 341/12, 339/5, 339/4, 339/3, 339/2, 339/10, 339/9, 339/8, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 340, 341/7, 341/10, 332/11, 67/24, 67/25, 67/26, 67/29, 67/30, 332/14, 332/15, 332/18, 332/19, 67/44, 67/46, 67/8, 332/3, 332/4, 67/33, 67/34, 67/35, 67/13, 67/52, 67/55, 67/56, 67/57, 67/58, 67/59, 67/60, 67/16, 67/62, 67/63, 67/64, 67/65, 67/66, 67/38, 67/39, 67/40, 67/41, 67/71, 67/72, 67/73, 67/74, 67/75, 52/17, 52/18, 52/15, 52/11, 51/1, 50, 49/2, 45/2, 45/1, 44/1, 44/2, 58/2, 57/2, 57/3, 57/4, 56, 55/4, 55/1, 54, 40/2, 40/3, 40/4, 40/8, 40/6, 41, 70/8, 70/1, 70/6, 69/7, 69/8, 69/9, 65/1, 65/4, 65/5, 65/6, 65/15, 65/16, 65/17, 65/19, 65/43, 65/11, 65/42, 65/41, 65/40, 65/39, 65/7, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/37, 65/38, 65/57, 65/56, 65/58, 65/59, 65/60, 65/61, 65/62, 65/63, 63/5, 63/11, 63/9, 753/1, 753/2, 752/1, 752/2, 746, 745/2, 745/1, 744/2, 744/1, 731, 732, 733/1, 733/2, 734, 740/2, 740/1, 741/1, 741/2, 4, 3/11, 3/12, 3/18, 3/19, 3/20, 3/24, 3/28, 3/27, 3/22, 3/21, 67/14, 67/10, 72/1, 67/4, 67/1, 51/2, 41/11, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16, 41/9, 41/29, 41/28, 41/27, 41/26, 41/25, 41/24, 40/8, 40/7, 39/10, 39/8, 40/6, 41/3, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/17, 41/19, 41/20, 41/21, 35/8, 35/3, 42/1, 23/8, 23/7, 23/6, 23/10, 23/9, 24/16, 24/14, 24/13, 22/2, 22/4, 22/5, 22/6, 24/20, 20/6, 19/1, 18/6, 17/1, 16/1, 15/8, 14/6, 13/6, 12/1, 11/6, 10/1, 9/1, 8/6, 7/1, 6/5, 5/1, 4/17, 4/18, 4/9, 8/5, 10/8, 11/5, 13/5, 14/5, 16/7, 17/7, 19/8, 20/4, 19/5, 18/3, 16/5, 14/3, 12/5, 10/5, 9/5, 7/5, 8/2, 9/4, 10/4, 11/2, 12/4, 13/2, 14/2, 15/5, 17/4, 18/2, 19/4, 20/2, 75, 77, 72, 49/15, 47/4, 45, 44/11, 44/16, 43/87, 43/60, 43/27, 43/9, 43/10, 43/12, 43/13, 43/20, 43/33, 43/48, 43/64, 43/32, 43/22, 43/54, 43/55, 46/3, 46/4, 1/104, 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/34, 50/37, 50/39, 50/1, 50/2, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 50/18, 50/58, 50/22, 50/23, 50/25, 50/62, 50/63, 49/11, 49/10, 49/9, 49/5, 50/72, 50/74, 50/75, 50/81, 50/84, 50/89.

50/92, 50/94, 50/95, 50/102, 50/96, 50/98, 50/99, 54/13, 40/59, 40/1, 40/3, 39/11, 39/12, 39/9, 39/6, 38, 37, 36/3, 36/1, 35/5, 35/6, 31/2, 31/3, 31/5, 31/19, 31/20, 31/52, 31/14, 31/12, 31/11, 31/10, 31/9, 31/8, 31/17, 31/60, 31/58, 31/56, 31/54, 197, 31/107, 31/41, 31/109, 198, 31/55, 31/57, 31/59, 31/61, 31/80, 31/81, 31/79, 31/78, 31/77, 31/76, 31/75, 31/74, 31/73, 31/72, 31/68, 31/69, 31/70, 31/71, 31/51, 31/50, 31/49, 31/48, 31/44, 31/45, 31/46, 31/47, 31/40, 31/39, 31/38, 31/37, 31/36, 31/35, 31/34, 40/5, 40/6, 31/115, 31/114, 31/113, 31/112, 31/88, 31/87, 31/86, 31/85, 31/89, 31/90, 31/91, 31/92, 31/93, 31/94, 31/97, 31/98, 31/95, 31/96, 31/99, 31/100, 586, 590, 591, 592, 596, 595, 594, 593, 597, 598, 599, 40/18, 40/17, 40/16, 40/15, 40/14, 40/13, 40/12, 40/11, 40/10, 40/9, 40/8, 40/7, 113, 22/1, 22/24, 21/1, 21/2, 19/1, 18, 17/2, 195, 194, 193, 192, 191, 181, 182, 183, 184, 185, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/28, 10/52, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/56, 75/32, 75/27, 75/26, 75/25, 75/24, 75/22, 75/23, 75/29, 75/30, 75/8, 75/9, 75/4, 75/10, 75/5, 75/11, 76/5, 75/2, 76/4, 75/3, 76/17, 75/7, 76/26, 75/19, 76/27, 75/20, 76/32, 76/23, 76/34, 76/22, 76/18, 76/19, 76/9, 76/3, 76/10, 76/2, 76/30, 76/31, 76/15, 76/8, 76/7, 111/1, 111/7, 111/6, 111/5, 111/4, 111/14, 75/15, 75/1, 76/1, 76/11, 76/14, 70/13, 71/14, 71/10, 71/11, 71/13, 71/12, 84/2, 299/5, 24, 304/14, 304/16, 304/42, 304/20, 304/21, 304/22, 304/23, 304/25, 304/26, 304/28, 304/30, 304/32, 304/33, 1/2, 1/3, 303/31, 307/26, 307/14, 25/7, 25/22, 25/23, 25/25, 25/26, 25/28, 25/29, 25/30, 25/31, 25/32, 25/36, 25/35, 25/37, 25/38, 25/40, 25/41, 27/16, 27/22, 27/21, 92, 91, 90, 27/26, 77, 79, 80, 27/46, 27/45, 27/44, 27/27, 27/49, 27/43, 82, 27/8, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/15, 93, 94, 95/1, 95/2, 96/1, 97/1, 97/2, 98/4, 99/2, 99/1, 96/2, 100/1, 100/2, 101, 27/55, 27/52, 27/53, 27/57, 27/65, 27/66, 27/67, 27/68, 28/8, 28/5, 28/22, 28/7, 28/21, 29/4, 29/10, 30/26, 30/2, 30/30, 30/10, 30/9, 30/24, 30/23, 30/12, 30/19, 30/17, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 990, 19/13, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/3, 112/4, 112/15, 112/17, 113/3, 255/1, 255/2, 268/1, 268/3, 268/4, 268/5, 269/1, 270, 271, 275, 280, 281/1, 281/2, 297/1, 297/2, 298, 299, 296/4, 296/5, 295/3, 19/14, 21/2, 251/9, 251/10, 251/11, 266/7, 266/8, 266/3, 267/1, 267/8, 267/7, 267/9, 272/1, 272/2, 273/1, 273/3, 273/4, 278/3, 278/5, 279/2, 279/1, 282/7, 282/3, 283, 284/2, 284/3, 284/4, 284/5, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 285, 1109, 1110, 1111, 119/7, 118/2, 118/5, 117/4, 117/5, 116/8, 116/11, 116/5, 116/7, 116/51, 116/50, 116/3, 116/2, 116/1, 117/1, 116/42, 116/40, 116/44, 116/39, 116/45, 116/38, 116/36, 116/37, 116/28, 116/29, 116/31, 116/34, 116/27, 116/26, 116/25, 116/24, 116/22, 116/21, 116/20, 116/18, 116/17, 350/1, 367/25, 367/39, 206/1, 206/10, 206/2, 206/14, 206/15, 206/3, 206/4, 206/7, 206/6, 206/5, 368/16, 419, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 203/6, 203/7, 203/8, 203/9, 203/10, 203/14, 364/1, 364/2, 364/3, 364/4, 364/5, 364/42, 364/43, 364/44, 364/45, 364/46, 364/8, 364/12, 364/14, 364/15, 364/16, 364/17, 364/13, 364/11, 364/80, 364/79, 364/7, 364/23, 364/25, 364/26, 364/27, 364/24, 364/22, 364/85, 364/86, 364/47, 364/48, 364/49, 364/50, 364/51, 364/52, 364/53, 364/54, 364/55, 364/56, 365, 196/2, 196/3, 196/7, 196/8, 196/9, 193, 192/5, 192/6, 192/9, 191/1, 191/2, 191/3, 190/1, 367/1, 367/2, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 189/6, 366/1, 366/8, 366/9, 366/28, 366/29, 366/31, 366/33, 366/27, 366/26, 366/50, 366/54, 366/19, 366/20, 366/21, 366/53, 366/47, 366/46, 366/40, 366/41, 366/43, 366/16, 366/5, 368/4, 368/3, 188/8, 188/10, 188/5, 186/2, 186/1, 183/2, 369/1, 369/4, 369/6, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5, 185/7, 185/8, 369/10, 369/11, 369/14, 369/17, 369/15, 372/11, 372/12, 184/2, 184/3, 372/15, 372/14, 372/13, 371/17, 147/1, 147/2, 149/6, 149/7, 149/8, 371/1, 371/2, 371/3, 371/6, 280/1, 280/5, 282/5, 282/6, 284/3, 284/2, 285/4, 285/3, 285/2, 1018/6, 1018/7, 1033, 1036, 1037, 1010/3, 1010/1, 290/78, 290/95, 290/94, 290/82, 290/48, 290/47, 290/46, 354/129, 354/131, 354/135, 354/128, 354/130, 354/132, 354/134, 354/136, 354/252, 354/254, 354/256, 354/251, 354/255, 354/259, 354/263, 354/305, 354/306, 976, 977, 978, 973, 972/1, 972/2, 974, 301/21, 301/17, 301/55, 354/346, 354/345, 354/336, 354/335, 354/332, 354/331, 354/295, 354/291, 354/59, 354/58, 354/53, 354/329, 354/330, 354/47, 354/46, 354/42, 124/3, 124/4, 124/2, 123/16, 123/10, 123/9, 123/8, 123/7, 123/4, 123/3, 122/3, 122/2, 122/1, 90/4, 89, 88, 87/2, 87/3, 87/4, 85/1, 85/2, 71/7, 71/6, 71/5, 104/1, 104/2, 103/1, 103/2, 373/2, 373/3, 373/4, 101/1, 99, 98/1, 98/10, 98/11, 97, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 24/16, 351/22, 1004, 351/9, 351/10, 1008, 1009, 351/20, 351/13, 351/15, 351/17, 96/1, 95/1, 95/2, 120/15, 120/7, 92/2, 92/3, 92/4, 121/2, 352/2, 352/3, 131/79, 131/80, 131/81, 131/82, 131/61, 355/2, 131/56, 131/55, 131/54, 131/53, 131/44, 131/86, 131/85, 131/88, 131/87, 131/89, 131/90, 131/91, 131/92, 131/93, 131/94, 131/95, 131/96, 131/39, 131/38, 131/37, 131/36, 131/63, 131/64, 131/24, 131/28, 131/30, 131/32, 131/67, 131/68, 131/69, 131/70, 131/33, 131/32, 131/66, 131/65, 131/11, 131/10, 131/9, 131/8, 131/35, 131/14, 131/7, 131/5, 131/4, 131/3, 132/1, 132/2, 132/26, 132/4, 132/21, 132/20, 132/19, 132/46, 132/47, 132/16, 132/9, 132/11, 132/12, 132/14, 132/15, 132/29, 132/40, 132/34, 132/35, 140/4, 140/1, 144, 143, 142, 129/12, 129/6, 129/2, 129/1, 128, 127/35, 127/17, 127/30, 127/31, 127/24, 127/25, 127/20, 127/26, 127/27, 127/22, 127/36, 126/10, 126/1, 294/3, 293/3, 293/2, 293/1, 296/18, 296/16, 296/14, 296/7, 296/5, 296/2, 354/118, 354/119, 354/121, 354/122, 354/123, 355/10, 355/15, 354/11, 354/10, 354/74, 354/75, 354/76, 354/77, 354/80, 354/81, 354/84, 354/85, 354/86, 354/87, 354/88, 354/89, 354/90, 354/91, 354/73, 354/68, 354/67, 354/66, 354/64, 354/63, 354/62, 354/61, 354/13, 354/15, 354/16, 354/17, 354/269,



354/343, 354/344, 354/273, 354/337, 354/338, 354/275, 354/276, 354/277, 354/278, 354/279, 354/280, 354/281, 354/250, 354/247, 354/245, 354/243, 354/241, 354/239, 354/308, 354/307, 354/333, 354/334, 354/242, 354/244, 354/246, 354/301, 354/302, 354/237, 354/234, 354/228, 354/229, 354/203, 354/169, 354/168, 354/167, 354/166, 354/165, 354/164, 354/163, 354/171, 354/173, 354/175, 354/177, 354/179, 354/181, 354/183, 354/185, 354/187, 354/189, 354/188, 354/186, 354/184, 354/182, 354/180, 354/178, 354/176, 354/174, 354/172, 354/170, 354/190, 354/191, 354/192, 354/193, 354/194, 354/195, 354/196, 354/37, 354/28, 354/27, 354/34, 354/33, 354/23, 354/22, 354/341, 354/342, 354/104, 354/105, 354/106, 354/107, 354/108, 354/109, 354/102, 354/101, 354/99, 354/95, 354/96, 354/97, 354/141, 354/143, 354/149, 354/151, 354/153, 354/155, 354/157, 354/159, 354/161, 354/162, 354/300, 354/299, 354/158, 354/156, 354/150, 354/148, 354/146, 354/144, 354/328, 354/327, 354/140, 354/92, 290/39, 290/37, 290/36, 290/77, 290/76, 290/75, 290/74, 290/73, 290/72, 290/71, 290/70, 290/69, 290/59, 290/33, 290/31, 290/103, 290/102, 290/26, 290/86, 290/87, 290/88, 290/89, 290/90, 290/91, 290/96, 290/97, 290/98, 290/99, 290/55, 290/56, 290/65, 290/66, 290/67, 290/68, 290/64, 290/63, 290/62, 290/61, 290/52, 290/51, 290/50, 290/49, 290/25, 290/24, 290/23, 302/18, 302/14, 302/13, 302/3, 303/67, 303/66, 303/65, 303/64, 303/120, 303/121, 303/122, 303/123, 303/61, 303/60, 303/131, 303/130, 303/129, 303/128, 303/57, 303/56, 303/55, 303/119, 303/118, 303/117, 303/125, 303/115, 303/114, 303/113, 303/105, 303/106, 303/107, 303/89, 303/90, 303/91, 303/92, 303/93, 303/94, 303/95, 303/96, 303/97, 303/99, 303/3, 303/100, 303/88, 303/87, 303/86, 303/85, 303/84, 303/83, 303/82, 303/81, 303/80, 303/102, 303/103, 303/104, 303/127, 303/111, 303/110, 303/39, 303/36, 303/37, 303/109, 303/108, 303/68, 303/69, 303/70, 303/71, 303/72, 303/43, 303/44, 303/45, 303/73, 303/74, 303/75, 303/76, 303/77, 303/21, 303/20, 303/19, 303/78, 303/79, 303/14, 303/16, 303/17, 303/23, 303/24, 303/25, 304/2, 304/3 oraz z powierzchnią nieruchomości, składających się z działek oznaczonych numerami ewid.: (1) 533 i 534; (2) 208/3 i 208/5; (3) 208/144 i 208/120; (4) 208/121 i 208/145; (5) 208/124 i 208/135; (6) 208/125 i 208/136; (7) 208/126 i 208/137; (8) 208/127 i 208/138; (9) 208/128 i 208/139; (10) 208/130 i 208/146; (11) 208/131 i 208/147; (12) 208/132 i 208/148; (13) 208/133 i 208/149; (14) 208/134 i 208/150; (15) 205/13 i 205/26; (16) 128/18 i 129; (17) 276/3 i 276/4; (18) 291/12 i 291/23; (19) 291/11 i 291/22; (20) 291/10 i 291/21; (21) 291/9 i 291/20; (22) 88/8 i 88/9; (23) 199/6, 199/14 i 199/15; (24) 199/18 i 199/20; (25) 198/9, 198/8 i 199/9; (26) 198/6, 198/7, 199/10 i 199/11; (27) 153/5, 153/3 i 153/4; (28) 163 i 164; (29) 165 i 171; (30) 188 i 169; (31) 148, 149 i 150; (32) 337/1 i 337/3; (33) 339/6 i 341/11; (34) 67/27 i 67/28; (35) 67/31 i 332/13; (36) 332/16 i 332/17; (37) 52/4 i 52/19; (38) 46 i 47; (39) 43/1 i 43/2; (40) 68/7, 68/9, 69/4 i 68/13; (41) 63/6, 63/7 i 63/12; (42) 67/18 i 67/19; (43) 40/1 i 39/1; (44) 35/1, 35/6 i 42/2; (45) 1/49, 1/50 i 46/2; (46) 1/56, 1/54, 46/11, 46/10, 1/53, 46/8, 1/52, 1/51, 46/7 i 46/9; (47) 1/48 i 1/105; (48) 22/8 i 22/13; (49) 22/12, 22/21 i 22/25; (50) 10/26 i 10/27; (51) 10/53 i 10/3; (52) 76/40 i 111/12; (53) 76/39 i 111/11; (54) 76/38 i 111/10; (55) 76/37 i 111/9; (56) 76/36 i 111/8; (57) 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7 i 7/13; (58) 298/2 i 299/3; (59) 299/2 i 299/6; (60) 303/72, 303/73, 303/44, 303/61 i 303/63; (61) 303/87 i 305/5; (62) 303/40, 303/46, 303/47, 303/57 i 303/58; (63) 307/19 i 307/20; (64) 307/21 i 308/5; (65) 308/4, 309/4 i 310/4; (66) 30/14 i 341/6; (67) 30/21 i 341/13; (68) 115/3 i 115/4; (69) 266/1 i 266/10; (70) 280/11 i 280/3; (71) 354/292 i 354/293; (72) 123/11 i 123/15; (73) 120/13 i 95/14; (74) 131/60, 131/59 i 131/58; (75) 355/16 i 355/17; (76) 93 i 94; (77) 131/21 i 131/20; (78) 131/6 i 131/84; (79) 127/32 i 126/15; (80) 127/33 i 126/16; (81) 127/8 i 126/4; (82) 127/9 i 126/5; (83) 127/10 i 126/6; (84) 127/11 i 126/7; (85) 127/12 i 126/8; (86) 127/13 i 126/9; (87) 295/1 i 354/340; (88) 354/205, 354/207, 354/209, 354/211, 354/213, 354/215, 354/217, 354/219 i 354/221; (89) 354/202, 354/204, 354/206, 354/208, 354/210, 354/212, 354/214, 354/216, 354/218 i 354/220; (90) 354/98 i 354/139; (91) 302/35 i 302/40;

z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 19,4%; najwyższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 100,0% (na działce oznaczonej nr ewid. 50), najniższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,4% (na działkach oznaczonych nr ewid. 275 i 67/1); powierzchnia nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 22,9100 ha;

zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości wynoszący nie więcej niż 65,5%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości nie mniej niż 15%;

odstępuje się od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości; ustalona wartość wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy nie przekracza maksymalnej wartości parametru w obszarze objętym analizą;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę parku logistycznego o łącznej powierzchni zabudowy od 125000,0 m<sup>2</sup> do 150000,0 m<sup>2</sup> – ustalona wartość wskaźnika

spełnia żądanie Wnioskodawcy;

d) szerokość elewacji frontowej:

szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym, wynosi od 1,2 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 307/19) do 790,2 m (nieruchomość na działkach oznaczonych nr ewid. 303/40, 303/46, 303/47, 303/57 i 303/58); średnia szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 14,4 m; zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą łącznie dla hal magazynowo produkcyjnych nie więcej niż 487,0 m, szerokość elewacji frontowej portierni oraz pompowni przeciwpożarowej nie może przekroczyć 10,0 m;

odstępuje się od wyznaczenia średniej wartości szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym; ustalona wartość szerokości elewacji frontowej budynku nie przekracza maksymalnej wartości parametru na obszarze objętym analizą;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę parku logistycznego o łącznej szerokości elewacji frontowej od 450,0 m do 487,0 m – ustalone wartości parametrów spełniają żądanie Wnioskodawcy;

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

w obszarze objętym analizą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków wynosi od 2,5 m do 15,5 m;

zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą do 20,0 m;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę parku logistycznego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 14,5 m do 20,0 m – ustalona wartość parametru spełnia żądanie Wnioskodawcy;

f) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):

budynki mieszkalne, garażowe i gospodarcze istniejące na obszarze analizowanym pokryte są dachami stromymi oraz dachami płaskimi; wysokość budynków w obszarze objętym analizą nie przekracza 20,0 m;

zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustala się realizację dachu płaskiego, o nachyleniu połaci dachowych do 12°, przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu na wysokości do 20,0 m;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę parku logistycznego o wysokości do 20,0 m i o następującej geometrii dachu: dach płaski o nachyleniu połaci dachowych od 2° do 5° – ustalenia dotyczące parametru spełniają żądanie Wnioskodawcy;

g) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna oraz do trzech kondygnacji nadziemnych w częściach socjalno-biurowych i technicznych;

8. Kontynuacja funkcji:

na obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne, produkcyjne, magazynowe, usługowe, garażowe i gospodarcze, zatem realizacja zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy;

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2020 r. (II OSK 539/19) *W ramach tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nawet uzupełnienie funkcji o nową nie oznacza braku kontynuacji dotychczasowej funkcji, ponieważ to zależy od okoliczności konkretnej sprawy, tj. czy mamy do czynienia z funkcjami, które np. nie wykluczają się wzajemnie. Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie uznawane za uzupełniające i niewchodzące z nią w kolizję. Nie wymusza mechanicznego powielania istniejącej zabudowy. Wystarczające jest, gdy nowa zabudowa nie koliduje z istniejącą na obszarze analizowanym. Dlatego budynkom o określonej funkcji towarzyszyć mogą nie tylko budynki tego samego rodzaju, lecz także obiekty uzupełniające tę zabudowę.*

9. Nieruchomość objęta wnioskiem, posiada dostęp do drogi publicznej:

dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z użyciem nowoprojektowanej infrastruktury drogowej, stanowiącej osobne przedsięwzięcie i nie może być prowadzona z użyciem istniejącej ulicy Grabowej w Siekierkach Wielkich;



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.*

10. 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 szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;
  - zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Kostrzyn Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko
11. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
12. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Dla zamierzenia inwestycyjnego Burmistrz Gminy Kostrzyn wydał decyzję Nr 4/2022 z dnia 28 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.
13. 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 2022 r. poz. 273 ze 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.
14. Nieruchomość objęta wnioskiem jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską – w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr AZP 53-29/195 i AZP 53-29/193.
15. Nieruchomość objęta wnioskiem nie jest zlokalizowana w granicach obszarów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).
16. Nieruchomość objęta wnioskiem zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.
17. Nieruchomość objęta wnioskiem nie jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego.
18. Integralną część analizy opisowej stanowi analiza graficzna.

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

mgr Tomasz Wojciechowski  
Urbanista Kwalifikowany  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. BURMISTRZA

Wojciechowski (Burmistrz)  
z-ca BURMISTRZA





z up. BURMISTRZA



Waldemar Biskupski  
z-ca BURMISTRZA