

DECYZJA Nr 64.2023
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8, 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775)

- **po ponownym rozpatrzeniu wniosku** z dnia 11 lipca 2023 r. (uzupełnionego kolejno w dniach 18, 22 i 28 sierpnia oraz zmienionego dnia 1 marca 2024 r., zawieszonego w dniu 20 września 2024 r. oraz podjętego w dniu 26 sierpnia 2025 r.), złożonego przez spółkę NASIONEX Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. 11 Listopada 22, 09-140 Raciąż, reprezentowaną przez Pana Wiesława Brykała, z uwagi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie z dnia 29 grudnia 2023 r. znak: SKO/I/IV/2041/2023, uchylającą decyzję Wójta Gminy Raciąż z dnia 15 listopada 2023 r., Nr 64.2023, znak: RRG.6730.64.2022.KL w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zbiornikiem na wody ppoż (deszczowe), ścianami oporowymi, terenami utwardzonymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zadania inwestycyjnego: „Uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z częścią do dystrybucji detalicznej” na części działki nr 18, położonej w miejscowości Sierakowo, obręb Sierakowo, gmina Raciąż

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Starostą Powiatu Płońskiego**, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GG.6123.358.2024 z dnia 07.05.2024 r.,
- 2) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Ciechanowie**, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 3) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Terenowy I**, Plac Kościuszki 5, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 4) **Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie**, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego - postanowienie znak: O/WA.Z-3.4351.822.2025.EC z dnia 26.09.2025 r.,

u s t a l a m

na wniosek NASIONEX Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. 11 Listopada 22, 09-140 Raciąż,
reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Wiesława Brykała
w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zbiornikiem na wody ppoż (deszczowe), ścianami oporowymi, terenami utwardzonymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zadania inwestycyjnego: „Uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z częścią do dystrybucji detalicznej” na części działki nr ewid. 18, położonej w miejscowości Sierakowo, obręb Sierakowo, gmina Raciąż, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zbiornikiem na wody ppoż (deszczowe), ścianami oporowymi, terenami utwardzonymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zadania inwestycyjnego: „Uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z częścią do dystrybucji detalicznej” – w zabudowie produkcyjnej.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa budynku produkcyjno-magazynowego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 5800,0 m², maksymalnie dwukondygnacyjnego,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego – do 40,0 m,
- maksymalna wysokość projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 13,0 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego – do 13,0 m,
- dach projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego – płaski o spadku połaci dachowych do 5°,
- pokrycie dachu projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego materiałem dachówko podobnym, membraną dachową, blachą, blachą trapezowa, dachówką lub blachodachówką w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,
- maksymalna objętość projektowanego zbiornika wody ppoż (deszczowej) – do 1200,0 m³,
- budowa wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25,0 m²,
- maksymalna szerokość projektowanej wiaty – do 10,0 m,
- maksymalna wysokość projektowanej wiaty – do 6,0 m,
- maksymalna długość projektowanej wiaty – do 25,0 m,
- maksymalna powierzchnia sprzedaży – do 190,0 m²,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości co najmniej 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 20%,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- obiekty i jego lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 2022, poz. 1225),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w ramach planowanej inwestycji przewiduje się uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z zapleczem socjalno-biurowym o powierzchni do 1,0 ha w ramach zadania inwestycyjnego: „Uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z częścią do dystrybucji detalicznej”; w przedmiotowej sprawie Wójt Gminy Raciąż wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach planowanej inwestycji, w której określił uwarunkowania realizacji planowanego przedsięwzięcia (decyzja z dnia 10 maja 2023 r. znak: RRG.6220.24.27.2022.AS),
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,

- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- obowiązują ustalenia dla Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Raciąż,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci,
- odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki i/lub do szczelnego retencyjnego zbiornika wody deszczowej,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi krajowej, zgodnie z decyzją Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad znak: O/WA.Z-3.4241.521.2025.EC z dnia 25.07.2025 r.;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- zobowiązuje się inwestora do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.).

3. Ustalenia wynikające z postanowień organów uzgadniających:

- 1) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych.

Zgodnie z Postanowieniem Starosty Płońskiego znak pisma:
Nr GG.6123.358.2024 z dnia 07.05.2024 r.,

Starosta płoński postanawia:

Uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego, polegającego na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zbiornikiem na wody ppoż (deszczowe), ścianami oporowymi, terenami utwardzonymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zadania inwestycyjnego: „Uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z częścią do dystrybucji detalicznej” – w zabudowie produkcyjnej, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Sierakowo, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina – nr 18.

- 2) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem melioracji wodnych.

Wobec niewyrażenia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- 3) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Wobec niewyrażenia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- 4) Wobec faktu, że obszar wskazany do lokalizacji inwestycji przylega do drogi krajowej nr 60 w m. Sierakowo – decyzję wydaje się po zasięgnięciu opinii właściwego zarządcy drogi.

Zgodnie z Postanowieniem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad znak pisma O/WA.Z-3.4351.822.2025.EC z dnia 26.09.2025 r.,

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad postanowił:

uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla działki o nr ew.: 18 położonej przy drodze krajowej nr 60 w m. Sierakowo, gm. Raciąż, dla inwestycji polegającej na: budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zbiornikiem na wody ppoż (deszczowe), ścianami oporowymi, terenami utwardzonymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Jednocześnie informuję, iż planowany do budowy budynek produkcyjno-magazynowy z częścią socjalno-biurową, przeznaczony na czasowy pobyt ludzi, usytuowany jest w strefie uciążliwości (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego) wywołanej ruchem kołowym na drodze krajowej nr 60. Ewentualne wykonanie zabezpieczeń ekologicznych i akustycznych należeć będzie do właściciela działki, a zarządca drogi krajowej nie będzie ponosił odpowiedzialności za skutki w/w uciążliwości.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowej nieruchomości winna odbywać się za pośrednictwem zjazdu zwykłego z drogi krajowej nr 60, przebudowanego zgodnie z decyzją GDDKiA znak: O/WA.Z-3.4241.521.2025.EC z dnia 25.07.2025 r.

- 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Dnia 11 lipca 2023 r. Pan Wiesław Brykała, reprezentujący NASIONEX Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. 11 Listopada 22, 09-140 Raciąż, wystąpił z wnioskiem (uzupełnionym kolejno w dniach 18, 22 i 28 sierpnia) do Wójta Gminy Raciąż w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zbiornikiem na wody ppoż (deszczowe), ścianami oporowymi, terenami

utwardzonymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zadania inwestycyjnego: „Uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z częścią do dystrybucji detalicznej” na części działki nr 18, położonej w miejscowości Sierakowo, obręb Sierakowo, gmina Raciąż.

Decyzją z dnia 15 listopada 2023 r. Nr 64.2023 znak RRG.6730.64.2023.KL Wójt Gminy Raciąż ustalił warunki zabudowy dla wskazanej we wniosku inwestycji. Decyzją z dnia 29.12.2023r. znak: SKO/I/IV/2041/2023 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło przedmiotową decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 1 marca 2024 r. Inwestor złożył wniosek o zmianę pierwotnie złożonego wniosku w zakresie nazwy inwestycji oraz parametrów budowlanych projektowanej inwestycji.

W ramach postępowania uzgadniającego Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Postanowieniem O/WA.Z-3.4351.317.2024.ZU z dnia 13 maja 2024 r. odmówił uzgodnienia ww. projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawca decyzji o warunkach zabudowy – Pan Wiesław Brykała, reprezentujący NASIONEX Sp. z o.o. skorzystał z przysługującego mu prawa, i w terminie wyznaczonym przez organ wniósł zażalenie na postanowienie odmawiające uzgodnienia projektu decyzji.

Postanowieniem ZN.WOD.4351.38.2024.3.JK z dnia 13.09.2024 r., Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

Dnia 20.09.2024 r., Pan Wiesław Brykała reprezentujący NASIONEX Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o zawieszenie postępowania w związku z zaskarżeniem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego postanowienia, znak: ZN.WOD.4351.38.2024.3.JK z dnia 13.09.2024 r.

Zgodnie z art. 98 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zm.) Wójt Gminy Raciąż na wniosek strony postępowania zawiesił prowadzone postępowanie administracyjne postanowieniem Wójta Gminy Raciąż znak RRG.6730.64.2023.KL z dnia 20 września 2024 r.

Zgodnie z art. 97 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, wobec uzupełnienia braków wniosku w dniu 22.08.2025 r. przez inwestora, Wójt Gminy Raciąż podjął przedmiotowe postępowanie postanowieniem znak: RRG.6730.64.2023.KL z dnia 26 sierpnia 2025 r.

W związku z powyższym tut. organ wystąpił w dniu 25.09.2025 r. do zarządcy drogi krajowej nr 60 – GDDKiA, Oddział w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na wniosek GDDKiA postanowieniem znak: O/WA.Z-3.4351.822.2025.EC z dnia 26.09.2025 r. pozytywnie uzgodnił projekt decyzji.

W dniu 3 października 2025 r., na podstawie art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2023.775) zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz wskazano 7-dniowy termin na zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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. 61 ust. 5a przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.).

Działka, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, zlokalizowana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowo-handlowej. Głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga krajowa.

Teren inwestycji znajduje się w centrum analizowanego obszaru. Ze względu, że teren objęty wnioskiem wynosi 63,74 m obszar analizowany wyznaczono w odległości 191,22 m – tj. w odległości równej trzykrotności szerokości frontu terenu. Tworzy on zwartą urbanistyczną całość.

W wyniku takiego wyznaczenia obszaru analizowanego znalazły się działki położone wzdłuż drogi krajowej oraz gminnej. Do analizy oraz matematycznego wyliczenia wskaźników zostały wzięte pod uwagę następujące dz. ew.: 30/4, 30/2, 21, 2011.

Zlokalizowana w obszarze analizowanym zabudowa, pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tak więc wyznaczenie jego granic w określonej wyżej wielkości jest wystarczające.

Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala na wykazanie spójności projektowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie, a zlokalizowana w jego obrębie zabudowa, umożliwia określenie wymogów dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie spełniającej jeden z warunków wymienionych w art. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr inż. Jacek Ostrowski, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja leży na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ciechanowie ul. Rzeczowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Raciąż w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona (każda ze stron) może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej (Wójta Gminy Raciąż), który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej (Wójtowi Gminy Raciąż) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kpa).

Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.)

Załączniki:

- 1) załącznik tekstowy do decyzji:
 - a. Analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy – załącznik tekstowy nr 1
 - b. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy – załącznik nr 2
- 2) Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
- 3) Załącznik graficzny do analizy – mapa w skali 1:1000;
- 4) Załącznik graficzny do wyników analizy – mapa w skali 1:4000;

Otrzymują:

1. Pan Wiesław Brykała, ul. Okopowa 26/1, 09-401 Płock - pełnomocnik,
2. Strony postępowania – wg wykazu stron postępowania
3. A.a.



Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Radosław Paczkowski

Załącznik tekstowy nr 1
do decyzji nr RRG.6730.64.2023.KL
z dnia 17 października 2025 r.

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA

.....
mgr Radosław Patzkowski

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/1/2002 Rady Gminy Raciąż z dnia 15 lutego 2002 r., zmienionego Uchwałą nr XVI/116/2008 Rady Gminy Raciąż z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie Wójt Gminy Raciąż stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja leży na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki o numerze ewidencyjnym 18 o łącznej powierzchni 3,21 ha stanowiącą rowy W-PsV (pow. 0,02 ha), rowy W-RV (pow. 0,11 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 0,50 ha) oraz grunty orne klasy V (pow. 2,58 ha). Rozpatrywana działka zlokalizowana jest w obrębie Sierakowo, gmina Raciąż. Rozpatrywana nieruchomość nie jest zabudowana.

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA

.....
mgr Radosław Paczkowski

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU DLA POTRZEB USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY DLA INWESTYCJI
POLEGAJACEJ NA:**

budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową, zbiornikiem na wody ppoż (deszczowe), ścianami oporowymi, terenami utwardzonymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zadania inwestycyjnego: „Uruchomienie instalacji do czyszczenia zboża wraz z częścią do dystrybucji detalicznej” na części działki nr 18, położonej w miejscowości Sierakowo, obręb Sierakowo, gmina Raciąż

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.).

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej działki, położoną w obrębie Sierakowo, gmina Raciąż,
- 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

2. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
 - Budynki zlokalizowane w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną architekturę oraz gabaryty. Wnioskowane przez inwestora wprowadzenie funkcji produkcyjnej, stanowi kontynuację funkcji, która występuje na działkach sąsiednich.Kontynuacji funkcji nie można utożsamiać z występowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie budynków o funkcji analogicznej jak planowana inwestycja. Warunek kontynuacji funkcji zabudowy należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić, przy czym przez kontynuację funkcji rozumie się także uzupełnienie funkcji dotychczasowej. Kontynuacja funkcji, o której mowa w tej regulacji oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu. Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w istniejący stan rzeczy. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej i architektonicznej

zabudowy już istniejącej. Określenie tej charakterystyki jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawie warunków zabudowy. Organ ten musi zatem najpierw dokonać szczegółowej analizy zabudowy znajdującej się na działkach sąsiednich, a następnie ustalić cechy nowej zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy. Warunek w zakresie kontynuacji funkcji należy rozumieć w taki sposób, że tylko wówczas nie jest spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu nie da się nią w praktyce pogodzić. Warunek sprzeczności dwóch funkcji musi być oceniany obiektywnie, niezależnie od ocen inwestora lub kontestującego jego plany właściciela terenu sąsiedniego. Nowo wprowadzana na dany teren funkcja musi być tego rodzaju, że można przyjąć, iż będzie mogła ona obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z obecną już funkcją, a także że w przyszłości ta nowowprowadzana funkcja nie ograniczy obecnej. Kontynuacja funkcji to również uzupełnienie funkcji dotychczasowej. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się zatem taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan zabudowy (por. wyroki: WSA w Poznaniu 19 września 2014r. II SA/Po 414/14, WSA w Gdańsku z dnia 11 stycznia 2012r., II SA/Gd 1/11, WSA w Łodzi z dnia 16 listopada 2010r., II SA/Łd 755/10, WSA w Poznaniu z dnia 27 października 2010r., IV SA/Po 632/10, WSA Białymstoku z dnia 9 września 2010r., II SA/Bk 343/10 – wszystkie dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa usługowo-handlowa, mieszkaniowa oraz zagrodowa. Wprowadzenie funkcji produkcyjnej nie wykraczającej swym oddziaływaniem poza granice działki ewidencyjnej nie stoi w sprzeczności z obecną zabudową.

- Dla wnioskowanej działki linię zabudowy ustalono na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy o drogach publicznych (Dz. U z 2023, poz. 645 ze zm.) art. 43 ust. 1 - w odległości co najmniej 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.
- Średni wskaźnik powierzchni zabudowy występujący w obszarze analizowanym wynosi 2%. Mając na uwadze znaczną powierzchnię zabudowy projektowanego budynku, a także uwzględniając zapisy § 5 ust. 2 Rozporządzenia przyjęto go na poziomie 20%. Wskaźnik ten nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego oraz umożliwi realizację wnioskowanej inwestycji. Mając na celu ochronę terenów zielonych należy zachować co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Ustalony wskaźnik jest wartością minimalną i może być dowolnie zwiększony przez wnioskodawcę.
- Średni wskaźnik elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 11 m. Ze względu na występowanie budynków o różnorodnej funkcji (mieszkalne, gospodarcze oraz usługowo-handlowe), co wpływa na zmienną szerokość elewacji frontowej postanowiono ją ustalić zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. na poziomie 40,0 m.
- Wysokość budynków w obszarze analizowanym wynosi średnio 6,7 m. Jest ona zróżnicowana ze względu na występowanie różnorodnej zabudowy, przez co nie jest obiektywna. Nie można wskazać dominującej wysokości. Przyjęcie wysokości projektowanego budynku na poziomie 13,0 m nie naruszy ładu przestrzennego oraz sprawi, iż budynek będzie komponował się z otoczeniem. Uwzględniając odległość od drogi określenie takiej wysokości sprawi, że nie obniżą się walory estetyczne przestrzeni. Adekwatnie ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki. Postanowiono ją przyjąć zgodnie z wnioskiem inwestora, czyli nieprzekraczającą 13,0 m. Określone wysokości pozwalają na swobodne zagospodarowanie działki wnioskodawcy, dostosowane są do warunków terenowych, technologii budowy oraz sprawiają, że budynek będzie się harmonizował z sąsiednią zabudową.
- Na obszarze analizowanym średni kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 37°. Przeważają dachy o konstrukcji jedno lub dwuspadowej. Nie można wskazać przeważającego kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki. Z tego względu postanowiono na potrzeby realizacji inwestycji określić maksymalny kąt połaci dachowych do 5°. Dopuszcza się realizację inwestycji uwzględniającej dach płaski o dowolnym kierunku kalenicy.

- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – rozpatrywana działka nr 18 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – krajowej, zgodnie z decyzją Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad znak: O/WA.Z-3.4241.521.2025.EC z dnia 25.07.2025 r.,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 82),
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
4. Wnioski do projektu decyzji:
- 1) dla terenu objętego wnioskiem, ustala się funkcję terenu – produkcyjną,
 - 2) dopuszcza się budowę budynku produkcyjno-magazynowego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 5800,0 m², maksymalnie dwukondygnacyjnego,
 - 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego – do 40,0 m,
 - 4) maksymalna wysokość projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 13,0 m,
 - 5) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego – do 13,0 m
 - 6) dach projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego – płaski o spadku połaci dachowych do 5°,
 - 7) pokrycie dachu projektowanego budynku produkcyjno-magazynowego materiałem dachówko podobnym, membraną dachową, blachą, blachą trapezową, dachówką lub blachodachówką w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,
 - 8) maksymalna objętość projektowanego zbiornika wody ppoż (deszczowej) – do 1200,0 m³,
 - 9) dopuszcza się budowę wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25,0 m²,
 - 10) maksymalna szerokość projektowanej wiaty – do 10,0 m,
 - 11) maksymalna wysokość projektowanej wiaty – do 6,0 m,
 - 12) maksymalna długość projektowanej wiaty – do 25,0 m,
 - 13) maksymalna powierzchnia sprzedaży – do 190,0 m²,
 - 14) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości co najmniej 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 15) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 20%,
 - 16) ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr inż. Jacek Ostrowski posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

5. Zestawienie matematyczne analizowanego terenu.

Nr działki ew.	Pow. działki [m kw.]	Pow. zabudowy [m kw.]	Wskaźnik pow. zabudowy [%]	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej	Geometria dachu	Kąt nachylenia połaci dachowych [°]	Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	Wysokość kalenicy	Oznaczenie budynku wg ewidencji	Funkcja budynku
30/4	20827	335	1,8	24	3,0	wielospadowy	40	równoległy	10,0	30/4;1	usługowo-handlowy
		45		5	3	jednospadowy	15	prostopadły	3,5	30/4;2	usługowo-handlowy
30/2	3325	140	4,2	16	3,0	wielospadowy	45	równoległy	9,0	30/2;1	mieszkalny
21	28500	127	1,3	13	5,0	dwuspadowy	45	równoległy	9,0	21;1	mieszkalny
		144		18	4,0	dwuspadowy	45	równoległy	7,0	21;2	gospodarczy
		77		5	2,0	dwuspadowy	45	prostopadły	6,0	21;3	gospodarczy
		12		4	3,0	jednospadowy	25	równoległy	4,0	21;3	gospodarczy
2011	62000	85	0,6	9	4,0	dwuspadowy	35	prostopadły	6,0	2011;1	mieszkalny
		34		8	3,0	dwuspadowy	40	równoległy	7,0	2011;2	gospodarczy
		86		5	3,0	dwuspadowy	35	prostopadły	6,0	2011;3	gospodarczy
		136		17	4,0	dwuspadowy	40	równoległy	6,0	2011;4	gospodarczy
Średnia		2		11	3	jedno/dwuspadowy	37	równoległy/prostopadły		6,7	

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Radosław Poczkowski

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Płońsku, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) — stanowiącej załącznik mapowy do niniejszych wyników.

Działka, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, zlokalizowana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowo-handlowej. Głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga krajowa.

Teren inwestycji znajduje się w centrum analizowanego obszaru. Ze względu, że teren objęty wnioskiem wynosi 63,74 m obszar analizowany wyznaczono w odległości 191,22 m – tj. w odległości równej trzykrotności szerokości frontu terenu. Tworzy on zwartą urbanistyczną całość.

W wyniku takiego wyznaczenia obszaru analizowanego znalazły się działki położone wzdłuż drogi krajowej oraz gminnej. Do analizy oraz matematycznego wyliczenia wskaźników zostały wzięte pod uwagę następujące dz. ew.: 30/4, 30/2, 21, 2011.

Zlokalizowana w obszarze analizowanym zabudowa, pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tak więc wyznaczenie jego granic w określonej wyżej wielkości jest wystarczające.

Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala na wykazanie spójności projektowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie, a zlokalizowana w jego obrębie zabudowa, umożliwia określenie wymogów dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

– Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 61 ust. 2, ust. 3, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.).

Analiza w zakresie art. 61 ust.1 pkt.1-6 i ust. 5 w/w ustawy:

1. Analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

– Funkcja:

Budynki zlokalizowane w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną architekturę oraz gabaryty. Wnioskowane przez inwestora wprowadzenie funkcji produkcyjnej, stanowi kontynuację funkcji, która występuje na działkach sąsiednich.

Kontynuacji funkcji nie można utożsamiać z występowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie budynków o funkcji analogicznej jak planowana inwestycja. Warunek kontynuacji funkcji zabudowy należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić, przy czym przez kontynuację funkcji rozumie się także uzupełnienie funkcji dotychczasowej. Kontynuacja funkcji, o której mowa w tej regulacji oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu. Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w istniejący stan rzeczy. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej i architektonicznej zabudowy już istniejącej. Określenie tej charakterystyki jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawie warunków zabudowy. Organ ten musi zatem najpierw dokonać szczegółowej analizy zabudowy znajdującej się na działkach sąsiednich, a następnie ustalić cechy nowej zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy. Warunek w zakresie kontynuacji funkcji należy rozumieć w taki sposób, że tylko wówczas nie jest spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie da się nią w praktyce pogodzić. Warunek sprzeczności dwóch funkcji musi być oceniany obiektywnie,

niezależnie od ocen inwestora lub kontestującego jego plany właściciela terenu sąsiedniego. Nowo wprowadzana na dany teren funkcja musi być tego rodzaju, że można przyjąć, iż będzie mogła ona obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z obecną już funkcją, a także że w przyszłości ta nowowprowadzana funkcja nie ograniczy obecnej. Kontynuacja funkcji to również uzupełnienie funkcji dotychczasowej. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się zatem taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan zabudowy (por. wyroki: WSA w Poznaniu 19 września 2014r. II SA/Po 414/14, WSA w Gdańsku z dnia 11 stycznia 2012r., II SA/Gd 1/11, WSA w Łodzi z dnia 16 listopada 2010r., II SA/Łd 755/10, WSA w Poznaniu z dnia 27 października 2010r., IV SA/Po 632/10, WSA Białymstoku z dnia 9 września 2010r., II SA/Bk 343/10 – wszystkie dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa usługowo-handlowa, mieszkaniowa oraz zagrodowa. Wprowadzenie funkcji produkcyjnej nie wykraczającej swym oddziaływaniem poza granice działki ewidencyjnej nie stoi w sprzeczności z obecną zabudową

Cechy zabudowy:

Parametry zabudowy i wskaźniki zabudowy określa się 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.

- linia zabudowy — § 4. 1. *Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.* 2. *W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.* 3. *Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.* 4. *Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Dla wnioskowanej działki linię zabudowy ustalono na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy o drogach publicznych (Dz. U z 2023, poz. 645 ze zm.) art. 43 ust. 1 - w odległości co najmniej 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.

- wskaźnik intensywności wykorzystania terenu - § 5. 1. *Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego* 2. *Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy występujący w obszarze analizowanym wynosi 2%. Mając na uwadze znaczną powierzchnię zabudowy projektowanego budynku, a także uwzględniając zapisy § 5 ust.2 Rozporządzenia przyjęto go na poziomie 20%. Wskaźnik ten nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego oraz umożliwi realizację wnioskowanej inwestycji. Mając na celu ochronę terenów zielonych należy zachować co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Ustalony wskaźnik jest wartością minimalną i może być dowolnie zwiększony przez wnioskodawcę.

- szerokość elewacji frontowej - § 6. 1. *Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.* 2. *Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.*

Średni wskaźnik elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 11 m. Ze względu na występowanie budynków o różnorodnej funkcji (mieszkalne, gospodarcze oraz usługowo-handlowe), co wpływa na zmienną szerokość elewacji frontowej postanowiono ją ustalić zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. na poziomie 40,0 m.

- wysokość budynku - § 7. 1. *Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.* 2. *Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.* 3. *Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.* 4. *Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy.*

Wysokość budynków w obszarze analizowanym wynosi średnio 6,7 m. Jest ona zróżnicowana ze względu na występowanie różnorodnej zabudowy, przez co nie jest obiektywna. Nie można wskazać dominującej wysokości. Przyjęcie wysokości projektowanego budynku na poziomie 13,0 m nie naruszy ładu przestrzennego oraz sprawi, iż budynek będzie komponował się z otoczeniem. Uwzględniając odległość od drogi określenie takiej wysokości sprawi, że nie obniżą się walory estetyczne przestrzeni. Adekwatnie ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki. Postanowiono ją przyjąć zgodnie z wnioskiem inwestora, czyli nieprzekraczającą 13,0 m. Określone wysokości pozwalają na swobodne zagospodarowanie działki wnioskodawcy, dostosowane są do warunków terenowych, technologii budowy oraz sprawiają, że budynek będzie się harmonizował z sąsiednią zabudową.

- geometria dachu - § 8. *Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.*

Na obszarze analizowanym średni kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 37°. Przeważają dachy o konstrukcji jedno lub dwuspadowej. Nie można wskazać przeważającego kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki. Z tego względu postanowiono na potrzeby realizacji inwestycji określić maksymalny kąt połaci dachowych do 5°. Dopuszcza się realizację inwestycji uwzględniającej dach płaski o dowolnym kierunku kalenicy.

2. Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej — krajowej, zgodnie z decyzją Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad znak: O/WA.Z-3.4241.521.2025.EC z dnia 25.07.2025 r..

3. Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu dla zamierzenia budowlanego.

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego.

- zaopatrzenie obiektu w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków – do szczelnego bezodpływowego zbiornika nie nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie obiektu w energię elektryczną – z sieci n/n,
- ogrzewanie obiektu – z pieca c.o. lub inne,
- odprowadzenie wód opadowych na działkę wnioskodawcy w wyznaczonych liniach rozgraniczających teren inwestycji.

4. Analiza w zakresie wymagalności zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolne.

Działka stanowi użytki W-PsV, W-RV, PsV, RV, teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

5. Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi

- Przedmiotowy obszar nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie znajduje się w strefie ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów szczególnych oraz obowiązujących aktów prawa miejscowego.
- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w strefie oddziaływań związanych z eksploatacją górnictwem.
- Teren nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

6. Dokumentacja fotograficzna analizowanego terenu.

Działka objęta wnioskiem.

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Radosław Duchowski



Działki sąsiednie.



