

Czerwonak, dnia 7 października 2021 r.

Wójt Gminy Czerwonak  
ul. Źródlana 39  
62-004 Czerwonak

WGP.6730.87.2020.KM

### **Decyzja o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 (w związku z art. 64 ust. 1), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora:

**Pana Mariana Rzeźnika**

z dnia 27 listopada 2020 r., uzupełnionego dnia 9 sierpnia 2021 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działki o nr ewid. 463/5, obręb Trzaskowo, gmina Czerwonak,**

### **ustalam następujące warunki zabudowy terenu:**

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących.**
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązująca linia<sup>1</sup> zabudowy: 6,0 m od granicy z działką nr 462 oraz nieprzekraczalna linia<sup>2</sup> zabudowy: 6,0 m od granicy z działką nr 463/18 – wg załącznika graficznego; należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 16% powierzchni terenu objętego decyzją,
    - c) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 60% powierzchni terenu objętego decyzją,
    - d) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: do 18,0 m dla jednego budynku,

<sup>1</sup> Poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać elewacja frontowa budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych

<sup>2</sup> Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych

- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2,8 m do 6,8 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
  - f) liczba kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne,
  - g) geometria dachu (ustalona geometria dachu nie dotyczy lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść):
    - kąt nachylenia: 25°-45°,
    - wysokość głównej kalenicy: do 9,0 m,
    - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy,
    - kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy do obowiązującej linii zabudowy,
  - h) kolorystyka elewacji: w odcieniach bieli, szarości lub beżu oraz z zastosowaniem materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
  - i) ogrodzenie: w granicach działki; zabrania się budowy od strony ulicy ogrodzeń pełnych oraz z płyt betonowych;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.),
  - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.),
  - c) przedmiotowy teren położony jest w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
  - d) przedmiotowy teren położony jest poza terenami górnictwami, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków - Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu - a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Czerwonak;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zasilanie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzenia ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki,
  - e) zaopatrzenie w energię ciepłą: w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dostęp do drogi publicznej: z gminnej drogi publicznej ul. Wypoczynkowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 462,
  - g) pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie objętym decyzją w odpowiedniej ich liczbie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojedynczego lokalu mieszkalnego, w przypadku wydzielania lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu;
- 5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty powinny spełniać warunki określone w art. 5 Prawa budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.),

- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
  - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - d) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
  - e) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - f) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
4. Linie rozgraniczające inwestycji oznacza się na kopii mapy stanowiącej integralną część decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDE.
5. Inne warunki:
- 1) Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;
  - 2) Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 3) Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U.2020, poz. 310 ze zm.), w którym czytamy iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
    - a) 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,
    - b) odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”;
  - 4) Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.

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

### Uzasadnienie

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Postępowanie w powyższym zakresie na rzecz ustalenia warunków zabudowy dla działki objętej wnioskiem przeprowadzone zostało na wniosek Inwestora, zaś chronologia postępowania i jego przebieg wskazane zostały na wstępie decyzji.

W oparciu o materiały pozostające w dyspozycji tut. Organu wyznaczone zostały właściwe **strony przedmiotowego postępowania**, w szczególności w aspekcie przewidywanego oddziaływania inwestycji. Zgodnie z wnioskiem Inwestora projektowana inwestycja nie wpłynie znacząco na środowisko, przez co uznać należy, iż nie będzie znacznie oddziaływała na tereny sąsiednie.



Powyższe wraz z charakterem inwestycji pozwala stwierdzić, iż wyznaczenie obszaru oddziaływania, a przez to określenie stron postępowania w postaci właścicieli działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji, jest wystarczające dla przedmiotowego postępowania. W tym miejscu wskazać bowiem należy, iż zgodnie z przyjętą i powszechnie obowiązującą praktyką o przymiocie strony w postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy decyduje fakt sąsiedztwa. Stronami postępowania są więc co do zasady właściciele (użytkownicy wieczysti) nieruchomości przyległej do nieruchomości, której postępowania dotyczy. Należy podkreślić świadomość faktu, iż o przymiocie strony decyduje nie tylko położenie działek poszczególnych właścicieli wobec działki objętej wnioskiem, ale także okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji na otoczenie. W badanym przypadku szczegółowe wykazanie oddziaływania na sąsiednie nieruchomości planowanej inwestycji jest na etapie ustalania warunków zabudowy praktycznie niemożliwe, jednakże na uwadze można mieć ewentualne oddziaływanie domniemane bądź potencjalne, które zdaniem organu wydającego decyzję dotyczyć będzie wyłącznie działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem **obszar analizowany**, w którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, stanowiącej część graficzną analizy.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy 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, są spełnione.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – teren ma dostęp do drogi publicznej. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Wypoczynkowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 462.

W drugiej kolejności uznać należy, iż przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż obszar analizowany, a więc w sąsiedztwie wnioskowanej działki, obejmuje m.in. tereny położone wzdłuż drogi tj. tereny bliskiego sąsiedztwa wobec działki objętej wnioskiem. Strefa ta zabudowana jest budynkami mieszkalnymi. Tym samym planowana inwestycja polegająca na realizacji wnioskowanej zabudowy stanowić będzie nawiązanie do istniejącej w tej strefie funkcji zabudowy. Istniejąca więc na terenie sąsiedniej działki zabudowa stanowi podstawę do uznania, iż spełniony jest podstawowy warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), w myśl którego **co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy**, między innymi w zakresie kontynuacji funkcji. Zabudowa na wskazanej powyżej działce stanowi zabudowę tożsamą z wnioskowaną inwestycją, co pozwala na potwierdzenie spełnienia zasady „dobrosąsiedzkiej” – nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację zabudowy już istniejącej w kontekście funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Także inne strefy zabudowy znajdujące



się w dalszej części obszaru analizowanego stanowią zabudowę korespondującą z zabudową wnioskowaną. W badanym przypadku **budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących da się pogodzić z zabudową istniejącą, co pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na działce objętej wnioskiem.**

Ponadto przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są także pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co potwierdzone zostało w szczególności poprzez analizę załączonej do wniosku mapy oraz na podstawie gestorów sieci wodociągowej i elektroenergetycznej,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowią grunty orne – RV,
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Odnosnie do ustalonych w niniejszej decyzji **parametrów zabudowy**, tut. Organ pragnie zauważyć, iż poszczególne wskaźniki wyznaczone zostały stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). Ponadto parametry inwestycji wynikające w pierwszej kolejności z ustaleń przeprowadzonej analizy, nawiązują do wniosku Inwestora, który wskazał na zamiar realizacji zabudowy o określonych parametrach. W związku z przeprowadzoną analizą urbanistyczną uwzględniono wniosek inwestora w całości.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18 za pośrednictwem Wójta Gminy Czerwonak w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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, załączając cztery egzemplarze projektu budowlanego, stosownie do przepisów Prawa budowlanego.

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).

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.

Z up. Wójta  
*Joanna Kucharska-Chudy*  
SEKRETARZ GMINY

Załączniki:

1. Rozstrzygnięcie w formie graficznej na mapie w skali 1:1000.
2. Wyniki analizy w formie pisemnej.
3. Wyniki analizy w formie graficznej na mapie w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. WGP a/a

Sprawę prowadzi:

Katarzyna Milczarek

Inspektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej

tel. 61 654 42 91

e-mail: katarzyna.milczarek@czerwonak.pl

wydział Gospodarki Przestrzennej

*KM*  
Katarzyna Milczarek  
Inspektor

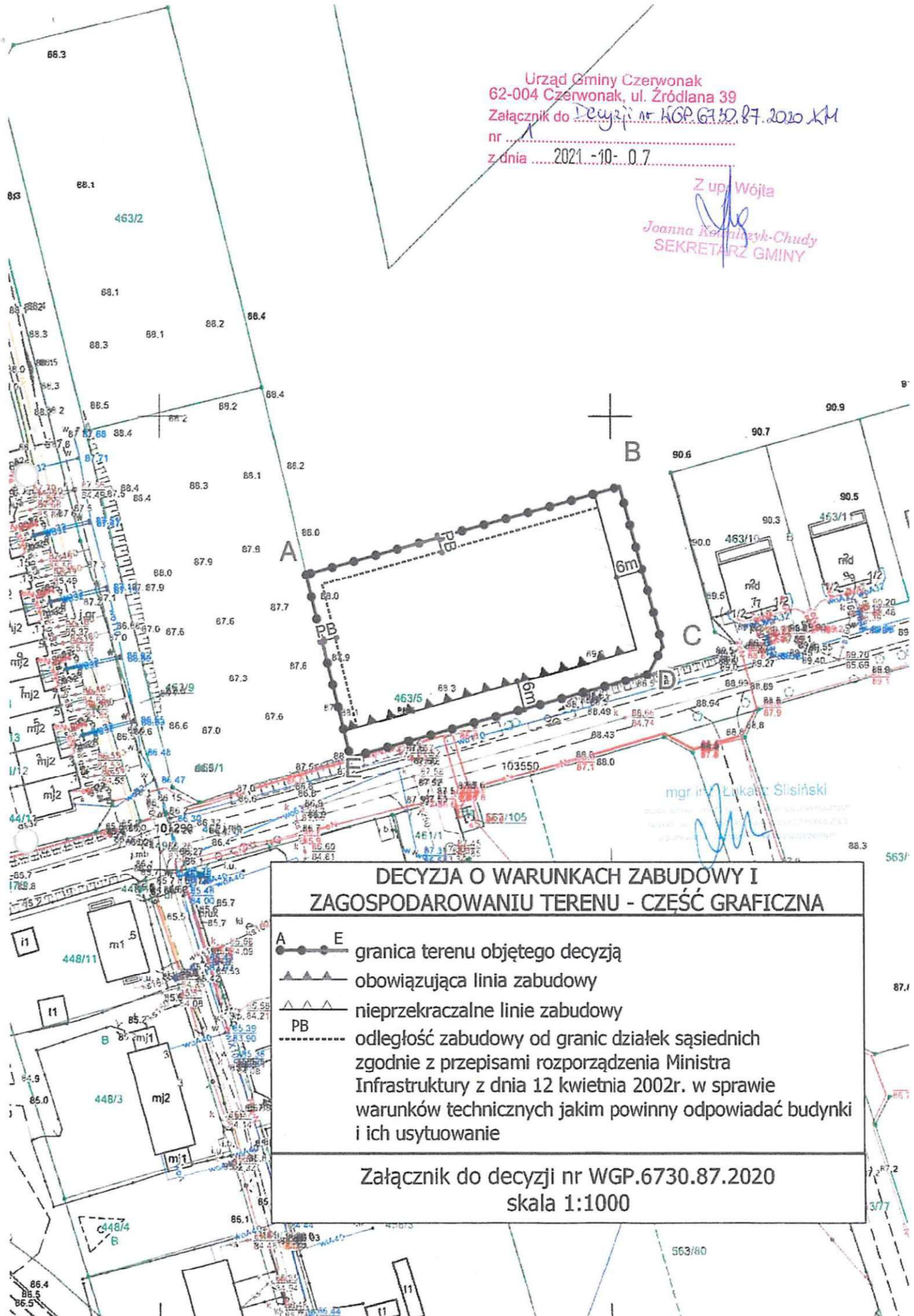
Urząd Gminy Czerwonak  
62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39

Załącznik do Decyzji nr WGP.6730.87.2020.XM  
nr 1

z dnia 2021-10-07

Z up. Wójta

Joanna Kosiński-Chudy  
SEKRETARZ GMINY



## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU - CZĘŚĆ GRAFICZNA

- A — E granica terenu objętego decyzją
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- PB odległość zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Załącznik do decyzji nr WGP.6730.87.2020  
skala 1:1000



**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.87.2020.KM

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzona dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działki o nr ewid. 463/5, obręb Trzaskowo, gmina Czerwonak, sporządzona w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia 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, zwanego dalej „rozporządzeniem”).

**1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy**

Analizą objęto działki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usług sportu i rekreacji, innej- niemieszkalnej,
- b) linia zabudowy istniejących budynków:
  - zabudowa usytuowana wzdłuż drogi gminnej znajduje się w odległości ok. 6m od linii rozgraniczającej drogę ul. Wypoczynkową.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 19,7%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych:
  - średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 18m, a z tolerancją  $\pm 20\%$  wynosi od 14,4m do 21,6m,
- e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków mieszkalnych: 6,8m,
- f) wysokość istniejących budynków mieszkalnych: maks. 9,0m,
- g) geometria dachów istniejących budynków mieszkalnych: dominują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°.

Wniosek inwestora obejmuje budowę 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, o powierzchni zabudowy 160m<sup>2</sup> każdy, tj. około 16% powierzchni działki. Budynki mają posiadać dwie kondygnacje nadziemne, wysokość 9m, szerokość elewacji 18m, dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°.

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanej w pkt 6 niniejszej analizy, stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy - analizowane działki zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej 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.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu uznano, że jest możliwe dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji o parametrach zgodnych z wnioskiem inwestora.

W związku z powyższym, zgodnie z przepisami rozporządzenia, ustala się następujące warunki dla wnioskowanej inwestycji:

- 1) linia zabudowy: obowiązująca – 6m, w nawiązaniu do linii zabudowy budynków mieszkalnych występujących w obszarze analizowanym;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 16% dla zamierzonej inwestycji, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym zgodnie z wnioskiem inwestora;

**w Czerwonaku**

62-004 Czerwonak, ul. Ziobłana 39

Załącznik do Decyzji nr WGP.6730.87.2020.KM

Nr 2

2021-10-07

Joanna Kowalczyk-Chudy  
SEKRETARZ GMINY

- 3) szerokość elewacji frontowej: maks. 18,0 m dla jednego budynku, jako średnia wartość wskaźnika występująca w obszarze analizowanym z tolerancją  $\pm 20\%$ , zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: od 2,8 m do 6,8m, jako średnia wartość wskaźnika występująca w obszarze analizowanym;
- 5) wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu: maks. 9m, w nawiązaniu do wysokości budynków występujących w obszarze analizowanym;
- 6) geometria dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , w nawiązaniu do dachów budynków występujących w obszarze analizowanym.

**2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy**

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Wypoczynkowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 462.

**3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy**

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust 1 pkt 3 ustawy – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

**4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy**

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowią grunty orno- RV, zatem nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.), na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy**

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

**6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy**

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 6, lit. a), b), c) ustawy.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano** możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu 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).

Załącznik: część graficzna wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy)

Czerwonak, sierpień 2021 r.

Analizę sporządził: mgr inż. Łukasz Ślisiński (podstawa prawna: art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).











