

Czerwonak, dnia 14 kwietnia 2022 r.

Wójt Gminy Czerwonak  
ul. Źródlana 39  
62-004 Czerwonak

WGP.6730.69.2021.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 2022 r., poz. 503) 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:

**MOSINA CENTRUM Sp. z o.o.  
ul. Nowowiejskiego 10/11  
61-731 Poznań**

z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **na budowie 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących oraz budynku usługowego wolno stojącego, na terenie działek o nr ewid. 12/17, 12/20, 12/51, 12/55, obręb Miękowo, gmina Czerwonak,**

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

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących oraz budynku usługowego wolno stojącego.**
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: **zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**
3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nieprzekraczalna linia<sup>1</sup> zabudowy: wg załącznika graficznego; należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 21% powierzchni terenu objętego decyzją,
    - c) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 35% powierzchni terenu objętego decyzją,
    - d) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: do 36 m dla każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, do 23 m dla budynku usługowego,
    - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: od 2,8 m do 14 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dla budynku usługowego: od 2,8 m do 8 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
    - f) liczba kondygnacji: do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynku usługowego,

<sup>1</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

- g) geometria dachu (ustalona geometria dachu nie dotyczy lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść):
    - kąt nachylenia: 0°-12°,
    - wysokość głównej kalenicy: do 14,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, do 8,0 m dla budynku usługowego,
    - układ połąci dachowych: dach płaski,
    - kierunek głównej kalenicy dachu: dowolny,
  - 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 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. 2373 ze zm.),
  - b) dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję nr WKŚ.6220.14.2020 z dnia 7 kwietnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia na środowisko,
  - c) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.),
  - d) przedmiotowy teren położony jest poza terenami górniczymi, 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, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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. Na Skarpie, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 12/56, 36 i 13/9,
  - g) pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie objętym decyzją w odpowiedniej ich liczbie, lecz nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe dla pojedynczego lokalu mieszkalnego oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty powinny spełniać warunki określone w art. 5 Prawa budowlanego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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 ABCDEFG.
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. z 2021 r., poz. 2233 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 przymocie 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 przymocie 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. Na Skarpie, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 12/56, 36 i 13/9.

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, 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 działkach sąsiednich 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 wielorodzinnych i budynku usługowego 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,
- 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 zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - Lzr-RVI oraz łąki trwałe- łIV, łV,
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 6, lit. a), b), c) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 części, nie uwzględniono wniosku inwestora w zakresie szerokości elewacji frontowej budynku usługowego.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony przez:

- Starostę Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ochrona gruntów rolnych) – zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane;
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty w Poznaniu, ul. Szewska 1, 61-760 Poznań, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane;
- Wydział Dróg Urzędu Gminy Czerwonak, ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opinia z dnia 9 listopada 2021 r., znak: WGP.6730.69.2021.KM;
- Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich, ul. Wilczak 51, 61-623 Poznań, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane;
- ENEA Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań – opinia z dnia 29 października 2021 r., znak: RR/BK/WEO21E234812 K2100379871.

Pismem z dnia 27 grudnia 2021 r. inwestor wniósł o zmianę dwóch zawartych w projekcie decyzji wskaźników, tj.: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – z 40% na 28%, ilość miejsc postojowych na lokal mieszkalny – z 2,0 na 1,5 lub w przypadku utrzymania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie zaproponowanych 40%, obniżenie wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2,0 na 1,2 mp/lokal.

W związku z wnioskiem inwestora, biorąc pod uwagę charakter przedmiotowej inwestycji, dokonano korekty projektu decyzji w zakresie minimalnej powierzchni terenu czynnego biologicznie na: 35% powierzchni terenu objętego decyzją oraz w zakresie normatywu parkingowego na: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego dla pojedynczego lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 24 lutego 2022 r. inwestor wniósł o zmniejszenie wskaźnika ilości miejsc postojowych/lokal do poziomu 1,2.

Uwagę uznano za zasadną, w związku z powyższym dokonano korekty projektu decyzji zgodnie z wnioskiem inwestora.

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 Kowalczyk  
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

Katarzyna Milczarek  
Inspektor

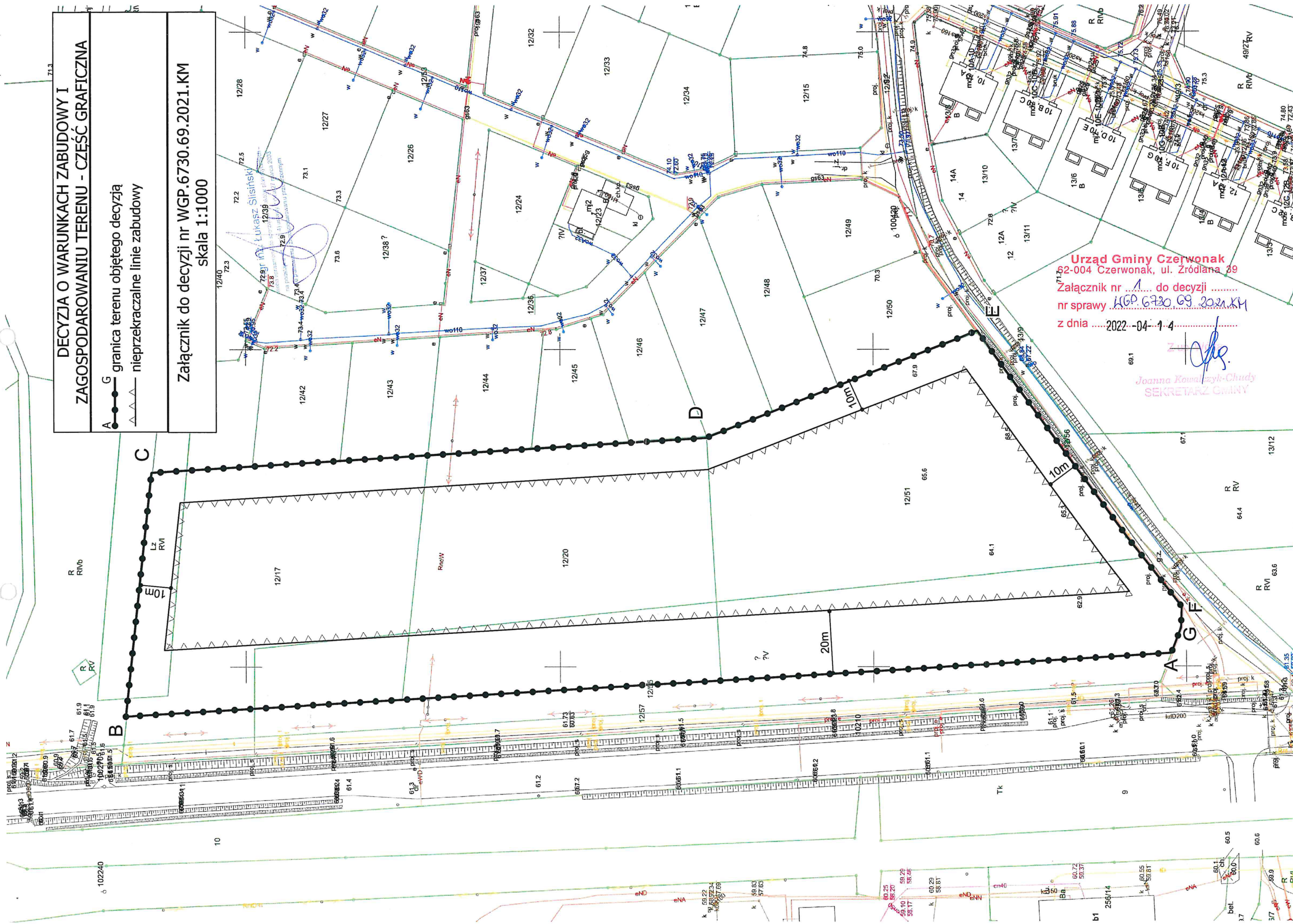
Strona 6 z 6



DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I  
ZAGOSPODAROWANIU TERENU - CZĘŚĆ GRAFICZNA

A — granica terenu objętego decyzją  
B — nieprzekraczalne linie zabudowy

Załącznik do decyzji nr WGP.6730.69.2021.KM  
skala 1:1000



Urząd Gminy Czerwonak  
62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39  
Załącznik nr 1 do decyzji .....  
nr sprawy WGP.6730.69.2021.KM  
z dnia 2022-04-14

Joanna Kowalczyk-Chudy  
SEKRETARZ GMINY



**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
**sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.69.2021.KM**

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działek o nr ewid. 12/17, 12/20, 12/51, 12/55, obręb Miękowo, 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, zwanej 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 jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, produkcyjno- usługowej, usługowej;
- b) linia zabudowy istniejących budynków:
  - zabudowa usytuowana wzdłuż drogi gminnej znajduje się w odległości ok 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną ul. Górną oraz od ok 6,0 m do ok. 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę ul. Juliusza Słowackiego.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 17,8%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków:
  - usługowych: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 19,2m, a z tolerancją  $\pm 20\%$  wynosi od 15,4m do 23m,
  - mieszkalnych wielorodzinnych: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 45,7m, a z tolerancją  $\pm 20\%$  wynosi od 36,6m do 54,8m
- e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków:
  - usługowych: 6m,
  - mieszkalnych wielorodzinnych: 10m,
- f) wysokość istniejących budynków:
  - usługowych: maks. 11m
  - mieszkalnych wielorodzinnych: maks. 17,5m,
- g) geometria dachów istniejących budynków
  - usługowych: występują dachy płaskie o kącie nachylenia  $0^{\circ}$ - $12^{\circ}$  oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - mieszkalnych wielorodzinnych: występują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz płaskie o kącie nachylenia  $0^{\circ}$ - $12^{\circ}$ .

Wniosek inwestora obejmuje budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących oraz budynku usługowego wolno stojącego, o łącznej powierzchni zabudowy maks. 6000m<sup>2</sup>, tj. około 21% powierzchni wnioskowanego terenu. Budynki mieszkalne mają posiadać 4 kondygnacje nadziemne, wysokość 14m, szerokość elewacji 36m, dach płaski. Budynek usługowy ma posiadać 2 kondygnacje nadziemne, wysokość 8m, szerokość elewacji 36m, dach płaski.

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego 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 możliwe jest 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: nieprzekraczalna - zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

Załącznik nr 2..... do decyzji ..... Z up. Wójta

nr sprawy WGP 6730.69.2021.KM

z dnia 2022-04-14

Jocanna Pomykała-Chudy  
SEKRETARZ GMINY

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 21% dla zamierzonej inwestycji, średnia wartość wskaźnika nie przekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym;
- 3) szerokość elewacji frontowej:
  - dla budynku usługowego: maks. 23m jako średnia wartość występująca w obszarze analizowanym z tolerancją  $\pm 20\%$ ;
  - dla budynków mieszkalnych: maks. 36m zgodnie z wnioskiem inwestora,
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu:
  - dla budynku usługowego: od 2,8m do 8m, w nawiązaniu do maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków usługowych znajdujących się w obszarze analizowanym;
  - dla budynków mieszkalnych: od 2,8m do 14m, w nawiązaniu do maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych znajdujących się w obszarze analizowanym;
- 5) wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu:
  - dla budynku usługowego: maks. 8m, zgodnie z wnioskiem inwestora;
  - dla budynków mieszkalnych: maks. 14m, w nawiązaniu do wysokości budynków mieszkalnych znajdujących się w obszarze analizowanym,
- 6) geometria dachu:
  - dla budynku usługowego: płaski o kącie nachylenia głównych połaci do  $0^{\circ}$ - $12^{\circ}$ , zgodnie z wnioskiem inwestora,
  - dla budynków mieszkalnych: płaski o kącie nachylenia głównych połaci do  $0^{\circ}$ - $12^{\circ}$ , zgodnie z wnioskiem inwestora.

**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. Na Skarpie, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 12/56, 36 i 13/9.

**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 zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - Lzr-RVI oraz łąki trwałe- ŁIV, ŁV, 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 2021 r., poz. 1326), 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**

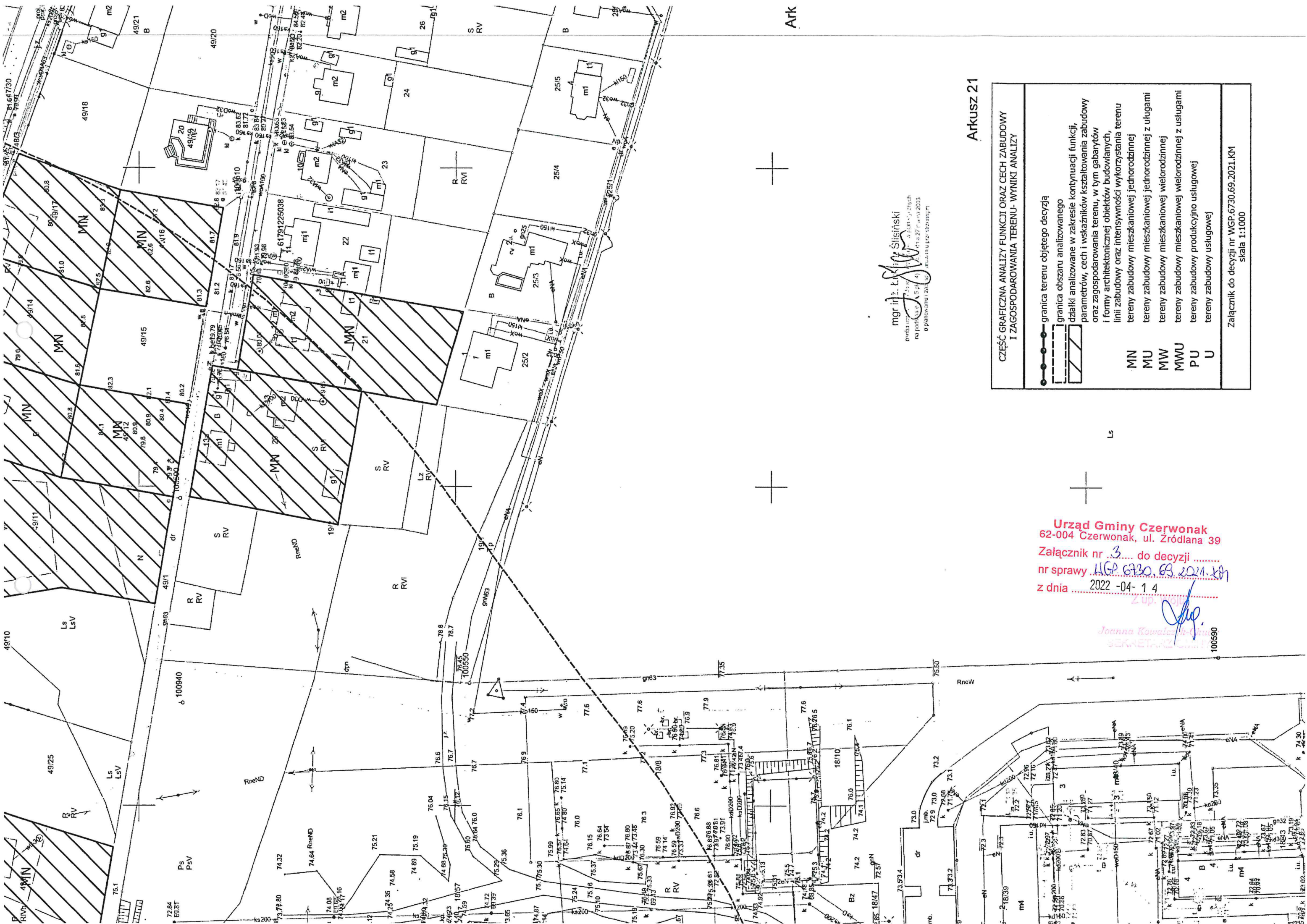
Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania 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, październik 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)



Ark

mgr inż. *[Signature]* Ślisinski  
opinia urbanistyczna  
na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 2  
o planowaniu zagospodarowania  
terenów i przestrzeni publicznych

Arkusz 21

CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU- WYNIKI ANALIZY	
	granica terenu objętego decyzją
	granica obszaru analizowanego
	działki analizowane 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
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MWU	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
PU	tereny zabudowy produkcyjno usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
Załącznik do decyzji nr WGP.6730.69.2021.KM skala 1:1000	

Urząd Gminy Czerwonak  
62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39  
Załącznik nr 3 do decyzji .....  
nr sprawy WGP.6730.69.2021.KM  
z dnia 2022-04-14

*[Signature]*  
Joanna Kowalczyk-Och  
SEKRETARZ GMINY

100590



