

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.73.2022**

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. 351/278, 351/279 i 351/284, obręb Bolechówko, 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 2022 r. poz. 503 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 ze zm., 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;
- b) linia zabudowy istniejących budynków: zabudowa usytuowana wzdłuż sąsiednich dróg wewnętrznych znajduje się w odległości ok. 6m od linii rozgraniczających drogi: ul. Łubinową, ul. Storczykową, ul. Frezjową, ul. Bławatkową.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 18,2%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 13,5m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 10,8m do 16,2m,
- e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: 5,6m,
- f) wysokość istniejących budynków: do 9m,
- g) geometria dachów istniejących budynków: występują dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25° - 45° .

Wniosek inwestora obejmuje budowę 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących. Powierzchnia zabudowy 2040-2731,05m² tj. 18,6-25% powierzchni wnioskowanego terenu dla całej inwestycji. Każdy budynek ma posiadać szerokość elewacji 10-14m, 2 kondygnacje nadziemne, wysokość elewacji 4-4,5m, wysokość budynku 8-9m, dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45°.

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego w pkt 6 niniejszej analizy oraz analizy obowiązujących aktów planistycznych, 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 i nieprzekraczalna: od 4,5 m przy ścięciach narożnych działki nr 351/279 do 6,0 m na terenie działek 351/278, 351/279 oraz 351/284 od granicy z działkami o nr ewid. 351/316 oraz 351/254.
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25% dla zamierzonej inwestycji, jako wartość zbliżona do wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, a także jako wartość nawiązująca do wskaźnika ustalonego w obowiązujących w obszarze analizowanym aktach planistycznych;
- 3) szerokość elewacji frontowej: maks. 14 m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym z tolerancją +20%, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: od 4,0m do 4,5m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 5) wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu: maks. 9m, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 6) geometria dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30-45°, w nawiązaniu do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, 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. Biegowej, poprzez teren działki o nr ewid. 351/316 i 351/254.

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 orne 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 2022 r., poz. 2409), 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. Przedmiotowy teren leży w Otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Dla przedmiotowej inwestycji dnia 30 maja 2017 r. Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WKŚ.6220.8.W2017, w której planowana do realizacji inwestycja jest częścią przedmiotowej decyzji.

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 ze zm.).

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, grudzień 2022 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).

mgr inż. Łukasz Ślisiński
osoba uprawniona do sporządzania aktów planistycznych
na podstawie art. 5 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym