

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.28.2023.JD**

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. 351/271, 351/272, 351/273, 351/283, 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, o następujących parametrach;
- b) linia zabudowy istniejących budynków: zabudowa usytuowana wzdłuż sąsiedniej drogi wewnętrznej znajduje się w odległości od ok. 6m od linii rozgraniczającej drogę ul. Łubinową, Storczykową i Bławatkową.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 15,7%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11,8m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 9,4m do 14,2m,
- e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: 4,7m,
- f) wysokość istniejących budynków: do 10m,
- g) geometria dachów istniejących budynków: występują dachy jedno-, dwu-, i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25° - 45° , płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12° oraz kombinacje dachów dwuspadowych i płaskich.

Wniosek inwestora obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, o następujących parametrach:

- a) powierzchnia rozbudowy: 2400-3276,75m² tj. 18,3-25% powierzchni wnioskowanego terenu dla całej inwestycji,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku: 10,0-14,0m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2;
- d) górna wysokość elewacji frontowej budynku: 4-4,5m,
- e) wysokość budynku: 8,0-9,0m,
- f) rodzaj dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30° - 45° .

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 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) zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą linię zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi: obowiązująca od 4,5m przy ścięciach narożnych działek 351/271, 351/272 do 6,0 m na terenie działek 351/271, 351/272, 351/273, 351/283 od granicy z działką o nr ewid. 351/254 oraz nieprzekraczalna od 4,5m przy ścięciach narożnych działek 351/271, 351/272 do 6,0 m na terenie działek 351/271, 351/272 od granicy z działką o nr ewid. 351/254.
- 2) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 3) zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 10,0m do 14,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym z tolerancją +/-20%, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 4) zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia ustala się następującą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: od 3,5m do 4,5m, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 5) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą wysokość głównej kalenicy budynku, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu: maks. 9,0m, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 6) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą geometrię dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25-45°, 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

Dostęp do drogi publicznej: pośredni do drogi gminnej ul. Biegowej, zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 425/8, 424/172, 564/1, 424/173, 424/317 obręb Trzaskowo poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 351/316, 351/254, 351/310, 351/311 obręb Bolechówko

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.

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.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy), stanowiąca Załącznik nr 3 do decyzji WGP.6730.28.2023.JD

Czerwonak, luty 2023 r.

Analizę sporządził: mgr inż. Łukasz Ślisiński (podstawa prawna: art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy).

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