

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 2023 r., poz. 977) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora:

z dnia 24 czerwca 2022 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać na **budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie części działki o nr ewid. 25/18, obręb Mielno, gmina Czerwonak,**

ustalam następujące warunki zabudowy terenu:

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa 12 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) nieprzekraczalna linia¹ zabudowy: wg załącznika graficznego, należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 13% powierzchni terenu objętego decyzją, dla zamierzonej inwestycji,
 - c) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 60% powierzchni terenu objętego decyzją,
 - d) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: do 15,0 m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2,5m do 4,5m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - f) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - 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: dowolny;
 - h) kolorystyka elewacji: w odcieniach bieli, szarości lub beżu oraz z zastosowaniem materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
 - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) przedmiotowa inwestycja jest położona w Otolinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka

¹ Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie inwestycji z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiłonek, tarasów i schodów zewnętrznych

- b) przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839); dla zamierzonej inwestycji Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję nr WOŚ.6220.1.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami 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 2022 r., poz. 1029 ze zm.), tym samym ustala się konieczność uwzględnienia w kolejnych etapach realizacji przedsięwzięcia warunków decyzji nr WOŚ.6220.1.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r.
- c) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 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 wspólczesnej: 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, Wójt Gminy Czerwonak;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z opinią określoną przez gestora sieci – Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągowe Sp. z o.o. pismo nr 451/2021 r. z 9 sierpnia 2021 r., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zasilanie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem gestora sieci – Enea Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Poznań pismo nr ZD/12723/2021 z dnia 26 lipca 2021 r., zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu w planowanych wewnętrznych drogach dojazdowych do projektowanych budynków z odrębnymi przyłączami od ww. sieci do tych budynków, na podstawie opinii Aquanet S.A. nr pisma: DW/IBM/1447/47448/2023 z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie nr IBM/80-9-1/462/2023
- 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: do powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 35, poprzez teren działki o nr ewid. 25/13,
- 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 wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² 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 2023 r. poz. 682 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 ABCD.
5. Inne warunki:
- 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.
 - 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.
 - 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, w którym czytamy:
 - „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 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;
 - odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
 - 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 aktualnie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast znajduje się w granicach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część wschodnia”, na podstawie uchwały nr r 314/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r., który w momencie wydawania niniejszej decyzji jest na etapie przed wyłożeniem do publicznego wglądu. Wobec tego zmianę sposobu zagospodarowania terenu objętego wnioskiem 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 z dnia 24 czerwca 2022 r.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 ustawy w dniu 16 września 2022 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu i skutecznie wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie. W związku z powyższym przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy.

Projekt niniejszej decyzji w dniu 2 listopada 2022 r. został wysłany do uzgodnień, w myśl art. 53, ust 4:

- pkt 6 ustawy, który został milcząco uzgodniony przez Starostę Powiatu Poznańskiego i Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu;
- pkt 8 ustawy, który został ostatecznie milcząco uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, po przeprowadzonej uprzednio korespondencji w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- pkt 9 ustawy, który został milcząco uzgodniony przez Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu.

W dniu 2 grudnia 2022 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania. Na etapie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy uprzednio telefonicznie, a następnie pismem z dnia 22

marca 2023 r. wezwano Wnioskodawcę na podstawie art. 50 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), do złożenia wyjaśnienia kwestii możliwości odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, co uzasadniono faktem, iż Wnioskodawca określił we wniosku odprowadzanie ścieków do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, pomimo istniejącej na tym terenie sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapisem art. 5 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519) mówiącym, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez: „przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomości jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych”. W ulicy Poznańskiej w Mielnie, która jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej, natomiast działka nr ewid. 25/18, której częścią jest objęta wnioskiem, posiada już przyłącze do tej sieci. W odpowiedzi Wnioskodawca w dniu 31 marca 2023 r. przedstawił stanowisko Aquanet S.A. nr pisma: DW/IBM/1447/27409/2023, nr sprawy: IBM/80-1/199/2023 z dnia 22 marca 2023 r. poinformował m.in., że: „Istniejące uzbrojenie kanalizacji sanitarnej jest niewystarczające dla odprowadzania ścieków z planowanych budynków. W ul. Poznańskiej na wysokości planowanej drogi dojazdowej do planowanych budynków (działka o nr geod. 25/13) zlokalizowany jest kanał tłoczny o średnicy 110 mm z rur PEHD, natomiast brak sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej umożliwiającej rozbudowę tej sieci.

Najbliżej zlokalizowanym uzbrojeniem kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej eksploatowanej przez Aquanet S.A. jest sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm z rur PYC w ul. Poznańskiej, zakończona na wysokości działki o nr geod. 25/18.

Zgodnie z Koncepcją skanalizowania dla obszaru Gminy Czerwonak z 2021r. (fragment koncepcji – załącznik do pisma) w rejonie planowanej drogi dojazdowej do ww. zabudowy (działka o nr geod. 25/13) przewidziana jest przepompownia ścieków z odcinkiem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej zlokalizowanym w ul. Poznańskiej do wysokości działki o nr geod. 37/27, z włączeniem poprzez rurociąg tłoczny o średnicy 110 mm do ww. istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej w ul. Poznańskiej.

Odprowadzanie ścieków z wnioskowanych budynków należy przewidzieć poprzez budowę:

1. sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w planowanych drogach dojazdowych do planowanych budynków na terenie działek nr geod.: 25/13 i 25/18, z włączeniem do przepompowni ścieków opisanej w pkt. 2 poniżej;

2. przepompowni ścieków (zgodnie z Koncepcją skanalizowania dla obszaru Gminy Czerwonak z 2021 r. o docelowej wydajności pompy $Q=7,28 \text{ Ldm}^3/\text{s}$ - mapa z ww. koncepcji załącznik do niniejszego pisma) wraz z rurociągiem tłocznym o średnicy 110 mm, odprowadzającym ścieki do ww. istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej w ul. Poznańskiej.

Przepompownię ścieków należy przewidzieć w optymalnym miejscu (biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu). Powierzchnię przepompowni należy dobrać zgodnie z Załącznikiem nr 3 do opracowania Aquanet S.A. pt. „Projektowanie, wykonawstwo sieci wodociagowych i kanalizacyjnych oraz przyłączy. Wymagania ogólne.” Warunki techniczne wykonania przepompowni z pompami zatapialnymi i tłocznymi ścieków - branża technologiczna i konstrukcyjno-budowlana. Powierzchnia przepompowni nie może być mniejsza niż $5\text{m} \times 5\text{m}$.

Przed włączeniem rurociągu tłoczego do ww. sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Poznańskiej należy zaprojektować studnię rozprężną wraz z odcinkiem kanału grawitacyjnego, o długości umożliwiającej uspokojenie strumienia ścieków.

3. niezależnych przyłączy kanalizacji sanitarnej do każdego planowanego lokalu w planowanych budynkach, bezpośrednio od ww. projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej opisanej w pkt 1. powyżej.” Ponadto: „Budowa ww. brakującego uzbrojenia kanalizacyjnego nie jest przewidziana w obecnie obowiązującym , Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociagowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych będących w posiadaniu Aquanet S.A. na lata 2023-2026”.

Istnieje możliwość realizacji ww. brakującego uzbrojenia kanalizacji sanitarnej własnym staraniem i na

własny koszt, przez Inwestora zainteresowanego przyłączeniem planowanej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej."

Ze względu na położenie terenu objętego wnioskiem w zasięgu opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część wschodnia”, do którego Aquanet S.A. złożył na etapie opiniowania pismo z dnia 18 maja 2021 r. wskazujące, że odprowadzanie ścieków bytowych należy przewidzieć do kanałów znajdujących się w ulicach Łąkowej i Poznańskiej oraz istnienie sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm z rur PVC w ul. Poznańskiej, zakończonej na wysokości działki nr ewid. 25/18 (działka, będąca w części przedmiotem niniejszej decyzji) wystąpiono do Aquanet S.A. pismem z dnia 13 kwietnia 2023 r. o wyjaśnienie powyższych wątpliwości mając na celu sprawdzenie możliwości spełnienia zapisu art. 5 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zachowania zgodności z „Koncepcją skanalizowania obszaru gminy Czerwonak” (2021 r.). Odpowiadając Aquanet S.A. pismem nr: DW/IBM/1447/47448/2023 z dnia 18 maja 2023 r. wyjaśnił: „...że na wysokości działki nr ewid. 25/18 (w jej części przylegającej bezpośrednio do ulicy Poznańskiej) zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy 200 mm z rur PVC w ul. Poznańskiej. Od ww. sieci zostało wykonane do istniejącej zabudowy na tej działce (posesja przy ul. Poznańskiej 37) przyłącze kanalizacji sanitarnej o średnicy 160 mm z rur PVC, które jest wykorzystywane przez ww. zabudowę. Zgodnie z obowiązującymi w Aquanet S.A. wytycznymi „Projektowanie, wykonawstwo sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przyłączy. Wymagania ogólne”, każda posesja, każdy budynek, każdy lokal w budynku jednorodzinnym, powinien posiadać odrębne opomiarowane przyłącze wodociągowe oraz odrębne przyłącze kanalizacji sanitarnej, wykonane bezpośrednio do sieci.” Mając powyższe na uwadze, istniejące uzbrojenie kanalizacji sanitarnej dla potrzeb planowanego zamierzenia inwestycyjnego, tj. zespołu 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych wymaga budowy sieci kanalizacji sanitarnej w planowanych drogach dojazdowych do ww. budynków z odrębnymi przyłączami do ww. sieci do tych budynków.” Na podstawie powyższych wyjaśnień, tut. Organ, dochowując zgodności niniejszej decyzji o przepisami odrębnymi, określił sposób odprowadzania ścieków spełniający wymóg art. 5 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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 przymicie 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 przymicie 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 powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 35, poprzez teren działki o nr ewid. 25/13.

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 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 wskazanej powyżej działce stanowi zabudowę tożsamą z wnioskowaną inwestycją, co pozwala na potwierdzenie spełnienia zasady „dobrosąsiedźkiej” – 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 12 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.
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowią grunty orne RIVa i RV.
- 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

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. 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.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa).
3. Część graficzna wyniku analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na kopii mapy.

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. a/a

2 up. Wójta
Joanna Kowalczyk-Chudy
SEKRETARZ GMINY

Wydział Gospodarki Przestrzennej Wydział Gospodarki Przestrzennej

Joanna Dmke
Inspektor

Wojciech
Joanna Kowalczyk
SEKRETARZ GMINY

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU - up. Wojciech
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.41.2022

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działki o nr ewid. 25/18, obręb Mielno, 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, mieszkaniowo usługowej i zagrodowej;
- b) linia zabudowy istniejących budynków: zabudowa usytuowana wzdłuż równoległej drogi powiatowej znajduje się w odległości od ok. 6m do ok. 77m od linii rozgraniczającej drogę ul. Poznańską.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 10,8%.
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 13m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 10,4m do 15,6m.
- e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: 5,5m.
- f) wysokość istniejących budynków: do 9m.
- g) geometria dachów istniejących budynków: występują dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25° - 45° oraz płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 12° .

Wniosek inwestora obejmuje budowę 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących. Powierzchnia zabudowy 120-150 m² tj. 10,4-13% powierzchni wnioskowanego terenu. Każdy budynek ma posiadać 1-2 kondygnacje nadziemne, szerokość elewacji 12-15m, wysokość elewacji 3-4,5m, wysokość budynku 7-9m, dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45°. 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) linia zabudowy: nieprzekraczalna.

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 13% dla zamierzonej inwestycji, jako wartość nie przekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 3) szerokość elewacji frontowej: maks. 15m, 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 2,5m 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 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

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 35, poprzez teren działki o nr ewid. 25/13.

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 RIVa i 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. Przedmiotowa nieruchomości leży w Otolinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

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.

ROZSTRZYGNIECIE 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.

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 2022 r.

Analizę sporządził: mgr inż. Łukasz Śliński (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 Śliński
cecha autograficzna
na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



