

WGP.6730.37.2023.KN

### **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, zwanej dalej „ustawą”) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775, zwaną dalej „k.p.a.”), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora

z dnia 2 marca 2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **polegającej na przebudowie wraz z rozbudową hali produkcyjnej w ramach modernizacji technologicznej, na terenie działki o nr ewid. 345/53, obręb Koziegłowy, gmina Czerwonak,**

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

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **przebudowa wraz z rozbudową hali produkcyjnej w ramach modernizacji technologicznej.**
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: **obiekty produkcyjne, składy i magazyny.**
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: w odległości 25,0m od granicy z działką o nr ewid. 345/37 i 194/5, należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 391m<sup>2</sup> powierzchni terenu objętego decyzją,
    - c) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 1% powierzchni terenu objętego decyzją,
    - d) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: nie ustala się ze względu na charakter inwestycji,
    - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie ustala się ze względu na charakter inwestycji,
    - f) geometria dachu (ustalona geometria dachu nie dotyczy lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść): nie ustala się ze względu na charakter inwestycji,
    - g) maksymalna wysokość budowli: do 15,0 m,
    - h) dopuszczenie lokalizacji zbiorników stalowych o pojemności do 40 m<sup>3</sup> każdy,
    - i) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 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 2022 r., poz. 1029 ze zm.),

<sup>1</sup> Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie inwestycji.

- b) dla przedmiotowej inwestycji dnia 20 lutego 2023 r. Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOŚ.6220.16.2022, tym samym ustala się nakaz zachowania ustaleń cytowanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - 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 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 istniejącej sieci wodociągowej,
  - b) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - c) odprowadzenia ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki,
  - e) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie ustala się ze względu na charakter inwestycji,
  - f) dostęp do drogi publicznej: bezpośredni do gminnej drogi publicznej ul. Piaskowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 194/5,
  - g) pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie objętym decyzją w odpowiedniej ich liczbie, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla zamierzonej inwestycji;
- 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 ABCDEFGHIJK.
5. Inne warunki:
- 5.1 Z uwagi na sąsiedztwo terenu objętego decyzją z obszarem kolejowym, przez który przebiega linia kolejowa nr 395 ZIELINIEC-KIEKRZ, ustala się nakaz zachowania ograniczeń w zabudowaniu i użytkowaniu terenu określonych w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2021 r., poz. 1984 ze zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r., poz. 1247),
- 5.2 Realizacja inwestycji nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zakłóceń eksploatacji i działań urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego,
- 5.3 Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe, korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzenia nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków

bytowych na tereny kolejowe,

5.4 Zakazuje się składowania odpadów na terenach kolejowych.

5.5 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.

5.6 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, ze szczególnym uwzględnieniem przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich pasów technologicznych, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

5.7 Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w którym czytamy iż „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”.

5.8 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).

### **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 z dnia 2 marca 2023 r.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 ustawy w dniu 07.03.2023 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Właścicieli działek ustalono na podstawie Informacji z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Poznańskiego, sporządzonych według stanu na dzień 07.03.2023 r. 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 04.04.2023 r. został wysłany do uzgodnień, w myśl art. 53 ust. 4:

- pkt 9 ustawy, który został zaopiniowany bez uwag przez Wydział Dróg w miejscu w dniu 12.04.2023 r.,
- pkt 9a ustawy, który został zaopiniowany bez uwag przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu w im. PKP S.A. Centrala pismem KNPo1.653.138.2023.KM/5 w dniu 06.04.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 13.04.2023 r.),
- pkt 9a ustawy, który pismem nr IZ16IOSA.2133.93.2023.JZ z dnia 24.04.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 25.04.2023 r. oraz 27.04.2023 r.) został pozytywnie uzgodniony przez PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu z warunkami, polegającymi m.in. na wpisaniu następujących zapisów do treści decyzji:

- o w pkt. 5 – realizacja inwestycji nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchem kolejowym oraz zakłóceń eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego,
- o w pkt. 4 ppkt h) – zakazuje się wywożenia i składowania odpadów na terenach kolejowych,
- o w pkt. 4 ppkt c) i d) – zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe, korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe. Ścieki oraz wody opadowe z wszelkiej działalności prowadzonej na zagospodarowanym terenie, powinny być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub zbiorników bezodpływowych, aby wyeliminować zjawisko odprowadzania ich do rowów przytorowych.”

Projekt decyzji został zaktualizowany 16 maja 2023 r. uwzględniając treść postanowienia IZ16IOSA.2133.93.2023.JZ z dnia 24.04.2023 r., z wyłączeniem zasad odprowadzania ścieków bytowych, ponieważ zasady odprowadzenia ścieków zostały określone w ust. 3 pkt. 4, lit. c) niniejszej decyzji.

Projekt niniejszej decyzji w dniu 17.04.2023 r. został wysłany do uzgodnień, w myśl art. 53, ust. 4 pkt 9a ustawy do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, który milcząco uzgodnił udostępniony projekt.

W dniu 17.05.2023 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania.

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 wieczystości) 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 art. 61 ust. 5a ustawy wyznacza się wokół działki objętej wnioskiem teren 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. Jednakże, stosownie do art. 61 ust. 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Przedmiotowa inwestycja, polegająca na przebudowie wraz z rozbudową hali produkcyjnej w ramach modernizacji technologicznej, planowana jest na obszarze działki, która przeznaczona była w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (Uchwała nr 245/XLII/94 Rady Gminy Czerwonak z dnia 26.05.1994 r.), który przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r. jako teren aktywności gospodarczej - oznaczony symbolem P. Wobec powyższego, odstąpiono od wyznaczenia terenu analizowanego w związku z art. 61 ust. 2 ustawy.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 2-6** ustawy. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki, o których mowa w powołanej ustawie, są spełnione.

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.:

- teren posiada dostęp do drogi publicznej - bezpośredni do gminnej drogi publicznej ul. Piaskowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 194/5,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego, co potwierdzone zostało w toku analizy załączonych do wniosku dokumentów oraz mapy,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany tereny stanowią tereny przemysłowe Ba,
- 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.



Odnośnie 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 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).

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).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy 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 zasadniczej.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa.

Z. up. Wójt  
Joanna Kowalczyk-Chudy  
SEKRETARZ GMINY

### Otrzymują:

1. Pełnomocnik działający w imieniu Wnioskodawcy
2. Strony postępowania  
wg rozdzielnika w aktach sprawy
- ③ a/a

Sprawę prowadzi:

Karolina Nowak

Podinspektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej

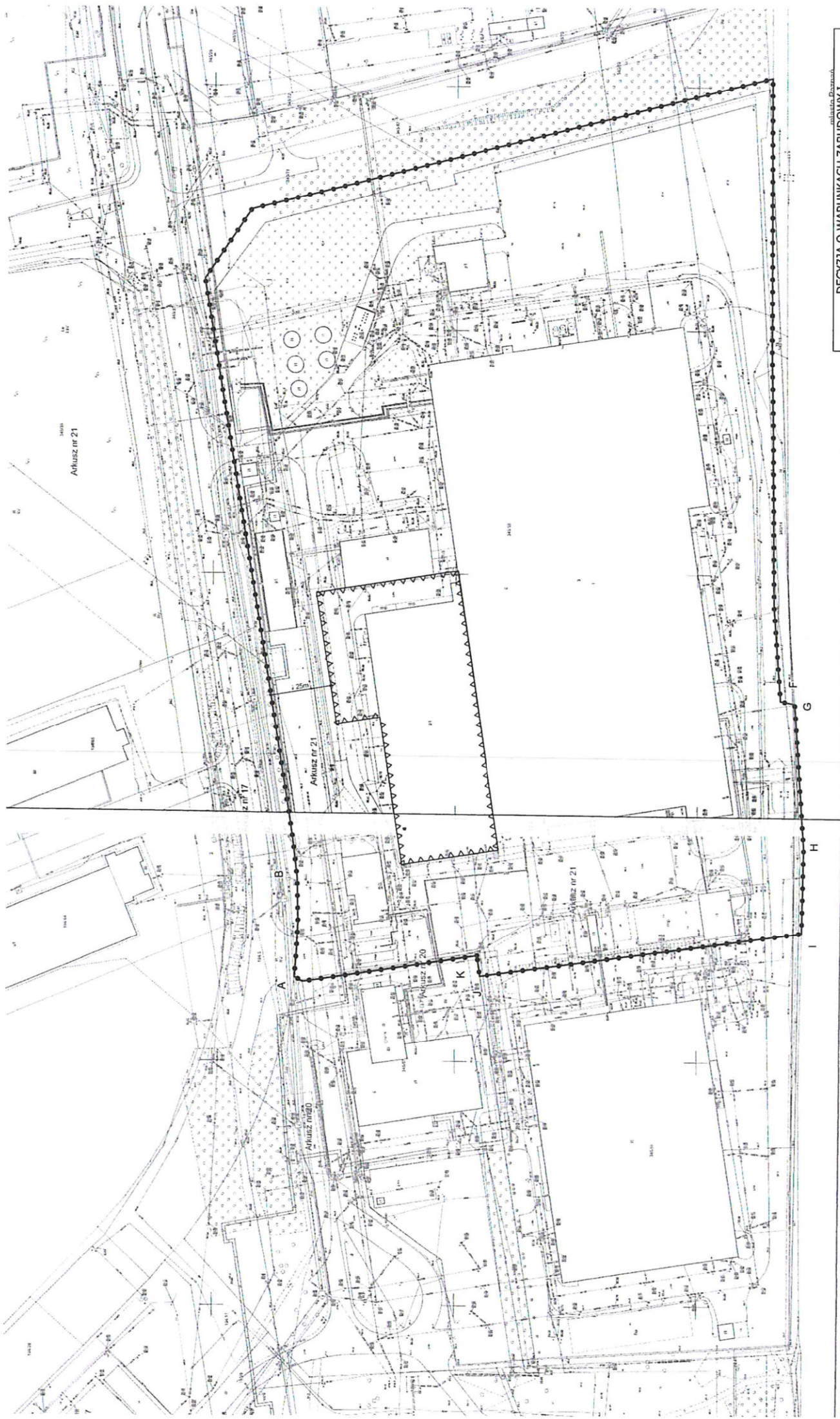
Tel.: 61 65 44 264, e-mail: karolina.nowak@czerwonak.pl

Wydział Gospodarki Przestrzennej

KNW  
Karolina Nowak  
Podinspektor

K  
Krzysztof Gała  
Kierownik  
Strona 5 z 5





miasto Poznań	
DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I	
ZAGOSPODAROWANIU TERENU - CZĘŚĆ GRAFICZNA	
A	graniczyna terenu objętego decyzją
K	nieprzekraczalna linia zabudowy
Z up. Wójta	
Załącznik nr 1 do decyzji	
nr WGP.6730.37.2023.KN z dnia 14.05.2024 r.	
skala 1:2000	
SEKRETARZ GMINY	

mgr inż. *[Signature]* Słowski  
mgr inż. *[Signature]* Słowski  
mgr inż. *[Signature]* Słowski  
mgr inż. *[Signature]* Słowski



# DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU - CZĘŚĆ GRAFICZNA

miasto Poznań

A  
K  
granica terenu objętego decyzją  
nieprzekraczalna linia zabudowy







**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
**sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.37.2023.KN**

Joanna Kowalczyk-Chudy  
SEKRETARZ GMINY

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działki o nr ewid. 345/53, obręb Koziegłowy, 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**

Odstąpiono od przeprowadzenia analizy w przedmiotowym zakresie w związku z art. 61 ust. 2 ustawy.

Wniosek inwestora obejmuje **przebudowę wraz z rozbudową hali produkcyjnej w ramach modernizacji technologicznej**. W ramach inwestycji nastąpi przebudowa hali produkcyjnej bez zmiany gabarytu obiektu. Planowana rozbudowa polega na lokalizacji stalowej konstrukcji wsporczej do posadowienia skraplaczy. Zamierzona inwestycja obejmuje również budowę zbiornika stalowego na płycie fundamentowej. Maksymalna powierzchnia wnioskowanej zabudowy wynosi 391 m<sup>2</sup>.

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. 4 rozporządzenia ustala się następującą linię zabudowy: nieprzekraczalna: w odległości 25,0m od granicy z działką o nr ewid. 345/37 i 194/5;
- 2) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 391 m<sup>2</sup> terenu objętego decyzją;
- 3) zgodnie z § 6 rozporządzenia - nie ustala się szerokość elewacji frontowej, z uwagi na charakter inwestycji;
- 4) zgodnie z § 7 rozporządzenia - nie ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki z uwagi na charakter inwestycji;
- 5) zgodnie z § 8 rozporządzenia - nie ustala się wysokość głównej kalenicy budynku, z uwagi na charakter inwestycji;
- 6) zgodnie z § 8 rozporządzenia - nie ustala się geometrii dachu z uwagi na charakter inwestycji.

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

Bezpośredni do gminnej drogi publicznej ul. Piaskowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 194/5, obręb Koziegłowy.

**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 stanowi tereny przemysłowe Ba, 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. Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych 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 ze zm.). Dla przedmiotowej inwestycji dnia 20 lutego 2023 r. Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOŚ.6220.16.2022, tym samym ustala się nakaz zachowania ustaleń cytowanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

**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.

Czerwonak, marzec 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  
r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

