Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródlana 39
62-004 Czerwonak

Czerwonak, dnia 20 czerwca 2023 r.

WGP.6730.42.2023.JD

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 z późn. zm., 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:

Pana Krzysztofa Smykaja,
ul. Lipowa 93,
62-005 Czerwonak

z dnia 31 marca 2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **na budowie 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działek o nr ewid. 351/280, 351/281, 351/282, 351/263, 351/264, obręb Bolechówko, gmina Czerwonak,**

ustalam
następujące warunki zabudowy terenu:

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa 25 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) obowiązująca linia[1] zabudowy: od 4,5m do 6,0 m przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/280, 351/263, 351/264 od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 – wg załącznika graficznego; należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      b) nieprzekraczalna linia[2] zabudowy: od 4,5m do 6,0 m przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/280, 351/263, 351/264 od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 oraz drogę gminną ul. Krętą, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 350/3 - wg załącznika graficznego, należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 25,0% powierzchni terenu objętego decyzją,

[1] Poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać minimum 70% elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych

[2] 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, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych

d) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 50% powierzchni terenu objętego decyzją,
e) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: od 10,0m do 14,0m;
f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 3,0m do 4,5m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
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) liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych;

2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) przedmiotowy teren leży w Otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
   b) przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym 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.);
   c) dla przedmiotowej inwestycji dnia 30 maja 2017 r. Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WKŚ.6220.8.2017 oraz postanowienie nr WOŚ.6220.6.2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r., w której planowana do realizacji inwestycja jest częścią przedmiotowej decyzji oraz postanowienia, tym samym ustala się nakaz zachowania ustaleń cytowanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
   d) 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.),
   e) 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 wydanymi przez gestora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi ,
   b) zasilanie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapewnieniem wydanym przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) odprowadzenia ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki,
   e) zaopatrzenie w energię cieplną: w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) 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 oraz drogi gminnej ul. Krętej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 350/3 obręb Bolechówko, poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 351/316 i 351/254,
   g) pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie objętym decyzją w odpowiedniej ich liczbie, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla pojedynczego lokalu mieszkalnego, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 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),
   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 cieplnej 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 A-AH.

5. Inne warunki:
   - Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółka 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 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”.
   - 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 aktualnie 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 31 marca 2023 r.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 ustawy w dniu 24 kwietnia 2023 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu i skutecznie wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie. Pismem z dnia 26 kwietnia 2023 r. wezwano Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w zakresie planowanej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. W dniu 28 kwietnia 2023 r. Inwestor zajął stanowisko w przedmiocie powyższego wezwania. 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 19 maja 2023 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, do którego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przesłał zawiadomienie z dnia 29 maja 2023 r. znak: WPN-II.612.1952.2023.PC o braku sprzeciwu uzgodnienia projektu oraz z informacją, że milczące załatwienie sprawy następuje w dniu doręczenia zawiadomienia;
- pkt 9 ustawy, który został zao5piniowany bez uwag przez Wydział Dróg tut. Urzędu w dniu 24 maja 2023 r.

W dniu 5 czerwca 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 wieczyści) 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 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. 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. 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 – teren ma dostęp do drogi publicznej. Teren objęty wnioskiem posiada pośredni do drogi gminnej ul. Biegowej, zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 425/8, 424/172, 564/1, 424/173, 424/317 obręb Trzaskowo oraz drogi gminnej ul. Krętej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 350/3 obręb Bolechówko, poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 351/316 i 351/254.

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, 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 „*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 **zamierzona inwestycja da się pogodzić z zabudową istniejącą, co pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na działce objętej wnioskiem**.

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:

a) zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą linię zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi: obowiązująca: od 4,5m do 6,0 m przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/280, 351/263, 351/264 od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 oraz nieprzekraczalna: od 4,5m do 6,0 m przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/280, 351/263, 351/264 od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 oraz drogę gminną ul. Krętą, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 350/3;
b) 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;
c) zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej si ę od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 10,0m do 14,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
d) 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 3,0m do 4,5m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
e) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą wysokość głównej kalenicy budynku, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu: do 9,0m, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
f) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą geometrię dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25-45°, w nawiązaniu do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora.

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 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 grunty orne 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.

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 wynikami przeprowadzonej analizy urbanistycznej uwzględniono wniosek inwestora w całości.

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.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna

z up. Wójta
Paweł Glaser
Pierwszy Z-ca Wójta Gminy
(Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

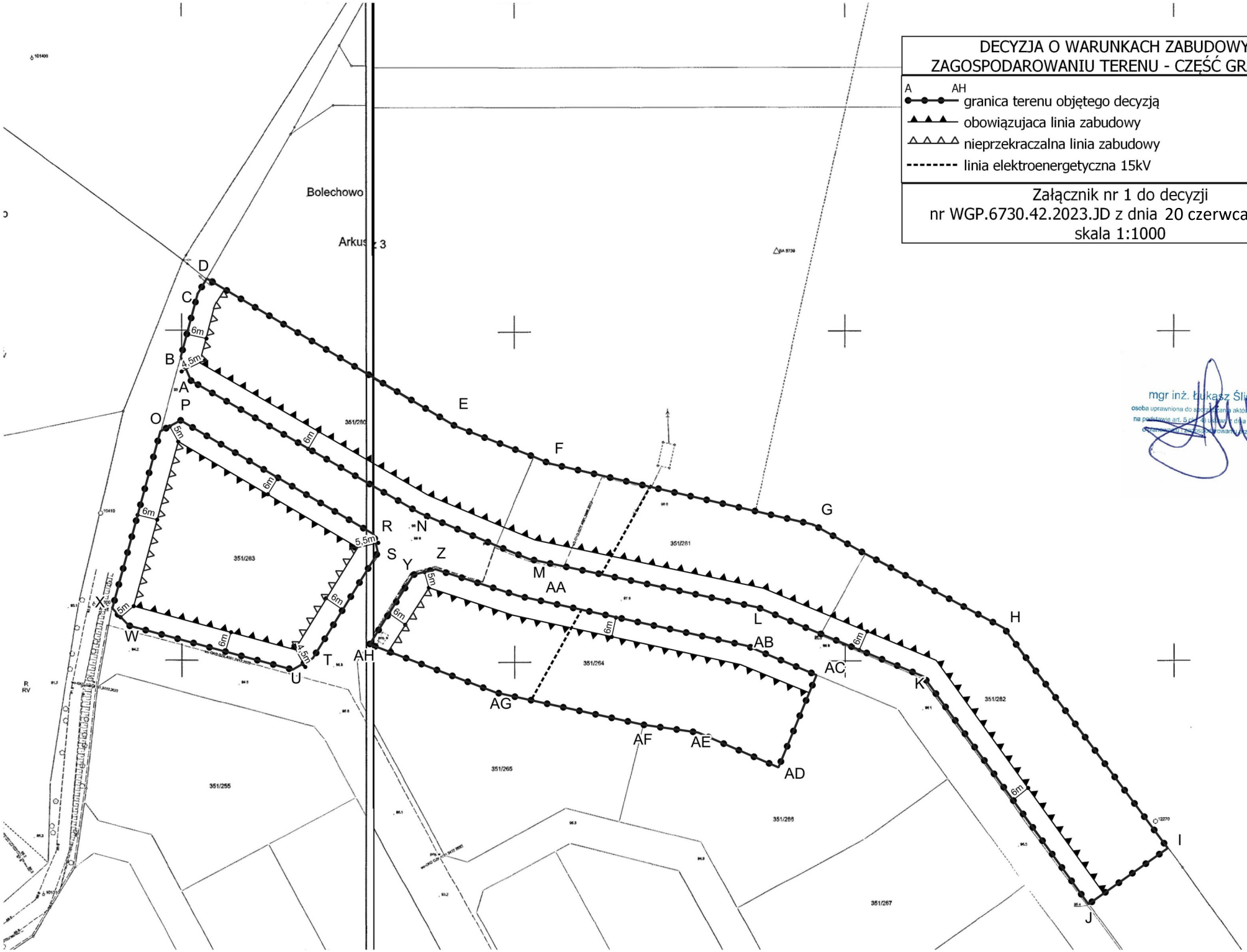
Otrzymują:

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

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU - CZĘŚĆ GRAFICZNA

A AH
granica terenu objętego decyzją
obowiązujaca linia zabudowy
nieprzekraczalna linia zabudowy
linia elektroenergetyczna 15kV

Załącznik nr 1 do decyzji
nr WGP.6730.42.2023.JD z dnia 20 czerwca 2023 r.
skala 1:1000



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

Załącznik nr 2 do decyzji
Nr WGP.6730.42.2023.JD

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.42.2023.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. 351/280, 351/281, 351/282, 351/263, 351/264, 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 2023 r. poz. 977, 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 i mieszkaniowo-usługowej, 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, Bławatkową i Frezjową.
c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 14,2%, minimalna wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 1,21%, maksymalna dla obszaru analizowanego wynosi 40,9%
d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11,4m, a z tolerancją ±20% wynosi od 9,3m do 13,7m, minimalna wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 3,2m, maksymalna dla obszaru analizowanego wynosi 32,0m;
e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: 4,6m, minimalna wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 2,0m, maksymalna dla obszaru analizowanego wynosi 10,0m;
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 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, o następujących parametrach:

a) powierzchnia rozbudowy: od 3000m^2 do 4302,5m^2 tj. od 17,4% do 25% powierzchni wnioskowanego terenu dla całej inwestycji,
b) szerokość elewacji frontowej budynku: od 10,0m do 14,0m,
c) górna wysokość elewacji frontowej budynku: od 3,0 - 4,5m,
d) wysokość budynku: od 8,0 do 9,0m,
e) rodzaj dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25°-45°,
f) liczba kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2.

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 do 6,0 m przy ścięciach narożnych działek 351/280, 351/263, 351/264 od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 oraz nieprzekraczalna: od 4,5m do 6,0m przy ścięciach narożnych działek 351/280, 351/263, 351/264 od linii rozgraniczającej drogę gminną ul. Krętą, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 350/3;
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. 2 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej si ę od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 10,0m do 14,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, 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 3,0m do 4,5m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej 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: do 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 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, poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach 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.

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.

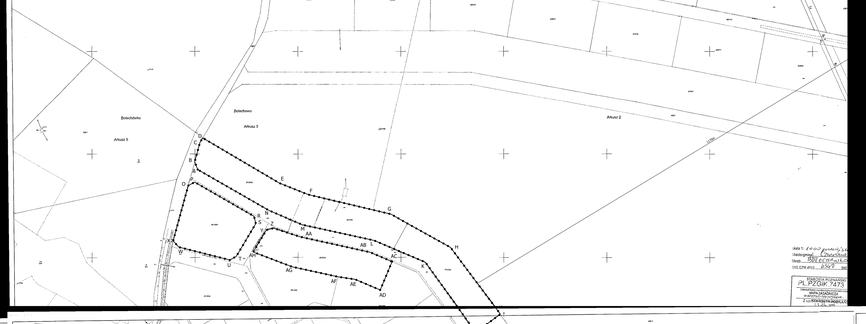
Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy), stanowiąca Załącznik nr 3 do decyzji WGP.6730.42.2023.JD

Czerwonak, maj 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

Arkusz 1
Arkusz 2
Arkusz 3
Bolechówko
Trzepiskowo
Zielochowo
Lipno
AA
AB
AC
AD
AE
AF
AG
AH
AI
AJ
AK
AL
AM
AN
AO
AP
AR
AS
AT
AU
AV
AW
AX
AY
AZ
BA
BB
BC
BD
BE
BF
BG
BH
BI
BJ
BK
BL
BM
BN
BO
BP
BR
BS
BT
BU
BV
BW
BX
BY
BZ
CA
CB
CC
CD
CE
CF
CG
CH
CI
CJ
CK
CL
CM
CN
CO
CP
CR
CS
CT
CU
CV
CW
CX
CY
CZ
DA
DB
DC
DD
DE
DF
DG
DH
DI
DJ
DK
DL
DM
DN
DO
DP
DR
DS
DT
DU
DV
DW
DX
DY
DZ
EA
EB
EC
ED
EE
EF
EG
EH
EI
EJ
EK
EL
EM
EN
EO
EP
ER
ES
ET
EU
EV
EW
EX
EY
EZ
FA
FB
FC
FD
FE
FF
FG
FH
FI
FJ
FK
FL
FM
FN
FO
FP
FR
FS
FT
FU
FV
FW
FX
FY
FZ
GA
GB
GC
GD
GE
GF
GG
GH
GI
GJ
GK
GL
GM
GN
GO
GP
GR
GS
GT
GU
GV
GW
GX
GY
GZ
HA
HB
HC
HD
HE
HF
HG
HH
HI
HJ
HK
HL
HM
HN
HO
HP
HR
HS
HT
HU
HV
HW
HX
HY
HZ
IA
IB
IC
ID
IE
IF
IG
IH
II
IJ
IK
IL
IM
IN
IO
IP
IR
IS
IT
IU
IV
IW
IX
IY
IZ
JA
JB
JC
JD
JE
JF
JG
JH
JI
JJ
JK
JL
JM
JN
JO
JP
JR
JS
JT
JU
JV
JW
JX
JY
JZ
KA
KB
KC
KD
KE
KF
KG
KH
KI
KJ
KK
KL
KM
KN
KO
KP
KR
KS
KT
KU
KV
KW
KX
KY
KZ
LA
LB
LC
LD
LE
LF
LG
LH
LI
LJ
LK
LL
LM
LN
LO
LP
LR
LS
LT
LU
LV
LW
LX
LY
LZ
MA
MB
MC
MD
ME
MF
MG
MH
MI
MJ
MK
ML
MM
MN
MO
MP
MR
MS
MT
MU
MV
MW
MX
MY
MZ
NA
NB
NC
ND
NE
NF
NG
NH
NI
NJ
NK
NL
NM
NN
NO
NP
NR
NS
NT
NU
NV
NW
NX
NY
NZ
OA
OB
OC
OD
OE
OF
OG
OH
OI
OJ
OK
OL
OM
ON
OO
OP
OR
OS
OT
OU
OV
OW
OX
OY
OZ
PA
PB
PC
PD
PE
PF
PG
PH
PI
PJ
PK
PL
PM
PN
PO
PP
PR
PS
PT
PU
PV
PW
PX
PY
PZ
RA
RB
RC
RD
RE
RF
RG
RH
RI
RJ
RK
RL
RM
RN
RO
RP
RR
RS
RT
RU
RV
RW
RX
RY
RZ
SA
SB
SC
SD
SE
SF
SG
SH
SI
SJ
SK
SL
SM
SN
SO
SP
SR
ST
SU
SV
SW
SX
SY
SZ
TA
TB
TC
TD
TE
TF
TG
TH
TI
TJ
TK
TL
TM
TN
TO
TP
TR
TS
TT
TU
TV
TW
TX
TY
TZ
UA
UB
UC
UD
UE
UF
UG
UH
UI
UJ
UK
UL
UM
UN
UO
UP
UR
US
UT
UU
UV
UW
UX
UY
UZ
VA
VB
VC
VD
VE
VF
VG
VH
VI
VJ
VK
VL
VM
VN
VO
VP
VR
VS
VT
VU
VV
VW
VX
VY
VZ
WA
WB
WC
WD
WE
WF
WG
WH
WI
WJ
WK
WL
WM
WN
WO
WP
WR
WS
WT
WU
WV
WW
WX
WY
WZ
XA
XB
XC
XD
XE
XF
XG
XH
XI
XJ
XK
XL
XM
XN
XO
XP
XR
XS
XT
XU
XV
XW
XX
XY
XZ
YA
YB
YC
YD
YE
YF
YG
YH
YI
YJ
YK
YL
YM
YN
YO
YP
YR
YS
YT
YU
YV
YW
YX
YY
YZ
ZA
ZB
ZC
ZD
ZE
ZF
ZG
ZH
ZI
ZJ
ZK
ZL
ZM
ZN
ZO
ZP
ZR
ZS
ZT
ZU
ZV
ZW
ZX
ZY
ZZ
Data: 10.02.2025
Sporządzenie: Gmina Lipno
Rodzaj: Mapa zasadnicza
Opracowanie: PLPZGIK 7470
Sprawdzenie: PLPZGIK 7470
Zatwierdzenie: PLPZGIK 7470
Data: 11.02.2025

Bolechowo
Arkusz 1
Data i godzina pomiaru: 2010-09-09 09:17
Wykonawca: Geoportal
Osoba: Bożena Kołodziejczyk
Nr GPS: 1767
PL PZGK 7473
WSPÓŁRZĘDNE PUNKTÓW OSNOWY POZIOMEJ
Układ współrzędnych: 1992
Strefa odwzorowania: 5
Rodzaj odwzorowania: Gauss-Krüger
Elipsoida: GRS-80
Rodzaj osnowy: 1 klasa
Liczba punktów: 3452 szt.
Data: 11-01-22


Bolechowo
Arkusz 5
Arkusz 3
Arkusz 2
A
B
C
D
E
F
G
H
AA
AB
AC
AD
AE
AF
Data i godzina pomiaru: 2010-09-09 09:17
Wykonawca: Geoportal
Osoba: Bożena Kołodziejczyk
Nr GPS: 8267
PL PZGK 7473
WSPÓŁRZĘDNE PUNKTÓW OSNOWY POZIOMEJ
Układ współrzędnych: 1992
Strefa odwzorowania: 5
Rodzaj odwzorowania: Gauss-Krüger
Elipsoida: GRS-80
Rodzaj osnowy: 1 klasa
Liczba punktów: 3452 szt.
Data: 11-01-22

CZĘŚĆ GRAFICZNA OBRĘBU PLANU ZOSTAŁ OPRACOWANA
UWZGLĘDNIAJĄCA TERENY OPARTE NASTĘPUJĄCYMI
DANYMI:
granica terenu objętego decyzją
granice działek ewidencyjnych
dane dotyczące z zbiorów kartograficznych
Bazy Danych Obiektów Topograficznych i Bazy Danych
Ewidencji Gruntów i Budynków, w tym gęstości
osnowy poziomej, wysokościowej, sieci uzbrojenia
terenu, obrębów, nieruchomości, numerów działek
ewidencyjnych, budynków, numeracji porządkowej
RN terenu, obrębu, nieruchomości, numeracji porządkowej
RB
Arkusz 3
Data i godzina pomiaru: 2010-09-09 09:17
Wykonawca: Geoportal
Osoba: Bożena Kołodziejczyk
Nr GPS: 8267
PL PZGK 7473
WSPÓŁRZĘDNE PUNKTÓW OSNOWY POZIOMEJ
Układ współrzędnych: 1992
Strefa odwzorowania: 5
Rodzaj odwzorowania: Gauss-Krüger
Elipsoida: GRS-80
Rodzaj osnowy: 1 klasa
Liczba punktów: 3452 szt.
Data: 11-01-22

Bolechowo
Arkusz 1
Arkusz 3
Arkusz 4
Arkusz 5
Data i godzina pomiaru: 2010-09-09 09:17
Wykonawca: Geoportal
Osoba: Bożena Kołodziejczyk
Nr GPS: 8267
PL PZGK 7473
WSPÓŁRZĘDNE PUNKTÓW OSNOWY POZIOMEJ
Układ współrzędnych: 1992
Strefa odwzorowania: 5
Rodzaj odwzorowania: Gauss-Krüger
Elipsoida: GRS-80
Rodzaj osnowy: 1 klasa
Liczba punktów: 3452 szt.
Data: 11-01-22

Bolechowo
Arkusz 2
Arkusz 3
Arkusz 5
Data i godzina pomiaru: 2010-09-09 09:17
Wykonawca: Geoportal
Osoba: Bożena Kołodziejczyk
Nr GPS: 8267
PL PZGK 7473
WSPÓŁRZĘDNE PUNKTÓW OSNOWY POZIOMEJ
Układ współrzędnych: 1992
Strefa odwzorowania: 5
Rodzaj odwzorowania: Gauss-Krüger
Elipsoida: GRS-80
Rodzaj osnowy: 1 klasa
Liczba punktów: 3452 szt.
Data: 11-01-22

Arkusz 5
Arkusz 1
Data i godzina pomiaru: 2010-09-09 09:17
Wykonawca: Geoportal
Osoba: Bożena Kołodziejczyk
Nr GPS: 8267
PL PZGK 7473
WSPÓŁRZĘDNE PUNKTÓW OSNOWY POZIOMEJ
Układ współrzędnych: 1992
Strefa odwzorowania: 5
Rodzaj odwzorowania: Gauss-Krüger
Elipsoida: GRS-80
Rodzaj osnowy: 1 klasa
Liczba punktów: 3452 szt.
Data: 11-01-22