

Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródłana 39
62-004 Czerwonak

Niniejsza decyzja jest ostateczna
04. 07. 2023
Czerwonak, ...
Wydział Gospodarki Przestrzennej

Joanna Dimke
Inspektor

Czerwonak, dnia 28 czerwca 2023 r.

WGP.6730.24.2023.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 ze 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:



z dnia 23 stycznia 2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działki o nr ewid. 463/46, obręb Trzaskowo, gmina Czerwonak,**

ustalam następujące warunki zabudowy terenu:

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa 4 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 linia¹ zabudowy: od 4,5m przy ścieżkach narożnych działki 463/46 do 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 463/29 – wg załącznika graficznego; należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nieprzekraczalna linia² zabudowy: od 4,5m przy ścieżkach narożnych działki 463/46 do 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 463/29 - wg załącznika graficznego, należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 20% powierzchni terenu objętego decyzją,
 - d) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 50% powierzchni terenu objętego decyzją,
 - e) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: od 10,8m do 13,0m,
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2,5m do 7,0m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - g) geometria dachu (ustalona geometria dachu nie dotyczy lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść):

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

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 przymocie 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 przymocie 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 ze zm.) 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 – teren ma dostęp do drogi publicznej. Teren objęty wnioskiem posiada pośredni do gminnej drogi publicznej ul. Wypoczynkowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 462 poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 463/29 i 463/20 oraz pośredni również do gminnej drogi publicznej ul. Wypoczynkowej, poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 463/29, 463/49, 449/4, 444/25, 449/5, 444/22 i 463/19.

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 4,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 463/29 (odcinek E-D-C na załączniku graficznym) oraz nieprzekraczalna: od 4,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 463/29 (odcinek A-E-D na załączniku graficznym),
- b) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20,0%, jako wartość zbliżona do wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym,
- c) zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 10,8m do 13,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej 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 2,5m do 7,0m, 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: maks. 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 dwu- lub wielospadowy 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 i RVI.
- 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 wynikami przeprowadzonej analizy urbanistycznej uwzględniono wniosek inwestora w całości.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 4,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 463/29 (odcinek E-D-C na załączniku graficznym) oraz nieprzekraczalna: od 4,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 463/29 (odcinek A-E-D na załączniku graficznym).
- 2) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20,0%, jako wartość zbliżona do wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym;
- 3) zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 10,8m do 13,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej 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 2,5m do 7,0m, 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: maks. 9,0m, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 6) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą geometrię dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25-45°, w nawiązaniu do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań

art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

Dostęp do drogi publicznej pośredni do gminnej drogi publicznej ul. Wypoczynkowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 462 poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 463/29 i 463/20 oraz pośredni również do gminnej drogi publicznej ul. Wypoczynkowej, poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 463/29, 463/49, 449/4, 444/25, 449/5, 444/22 i 463/19.

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 i RVI, 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.6730.24.2023.JD

Czerwonak, luty 2023 r.

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

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



Mapa 1:10 000
 Zmierz. Wódka

1	Wódka
2	Wódka
3	Wódka
4	Wódka
5	Wódka
6	Wódka
7	Wódka
8	Wódka
9	Wódka
10	Wódka
11	Wódka
12	Wódka
13	Wódka
14	Wódka
15	Wódka
16	Wódka
17	Wódka
18	Wódka
19	Wódka
20	Wódka
21	Wódka
22	Wódka
23	Wódka
24	Wódka
25	Wódka
26	Wódka
27	Wódka
28	Wódka
29	Wódka
30	Wódka
31	Wódka
32	Wódka
33	Wódka
34	Wódka
35	Wódka
36	Wódka
37	Wódka
38	Wódka
39	Wódka
40	Wódka
41	Wódka
42	Wódka
43	Wódka
44	Wódka
45	Wódka
46	Wódka
47	Wódka
48	Wódka
49	Wódka
50	Wódka
51	Wódka
52	Wódka
53	Wódka
54	Wódka
55	Wódka
56	Wódka
57	Wódka
58	Wódka
59	Wódka
60	Wódka
61	Wódka
62	Wódka
63	Wódka
64	Wódka
65	Wódka
66	Wódka
67	Wódka
68	Wódka
69	Wódka
70	Wódka
71	Wódka
72	Wódka
73	Wódka
74	Wódka
75	Wódka
76	Wódka
77	Wódka
78	Wódka
79	Wódka
80	Wódka
81	Wódka
82	Wódka
83	Wódka
84	Wódka
85	Wódka
86	Wódka
87	Wódka
88	Wódka
89	Wódka
90	Wódka
91	Wódka
92	Wódka
93	Wódka
94	Wódka
95	Wódka
96	Wódka
97	Wódka
98	Wódka
99	Wódka
100	Wódka

Projekt Główny
 PIĘKNIŃSKI I PARTNER
 WÓDKA

