Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródlana 39
62-004 Czerwonak

Czerwonak, dnia 5 września 2023 r.

WGP.6730.84.2023.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

POZNANIA S.A.,
ul. Winogrady 50,
61-659 Poznań,

z dnia 26 czerwca 2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **na budowie 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działek o nr ewid. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/265, 351/269, obręb Bolechówko, gmina Czerwonak,**

ustalam
następujące warunki zabudowy terenu:

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa 28 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 przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/265, 351/269 do 6,0 m 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 przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/269 do 6,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną ul. Krętą, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 350/3 oraz linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 - 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,
      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,

[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

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, w której planowana do realizacji inwestycja jest częścią przedmiotowej decyzji, dodatkowo w dniu 14 kwietnia 2023 r. Postanowieniem Nr WOŚ.6220.6.2023 Wójt Gminy Czerwonak wyraził stanowisko, że aktualne są warunki realizacji takiego przedsięwzięcia, 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 2023 r., poz. 1478),
   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: docelowo 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. Kwiatowej, zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 351/45, 357/2, 387/1 obręb Bolechówko oraz drogi gminnej ul. Krętej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 350/3 obręb Bolechówko poprzez teren dróg wewnętrznych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 351/254, 351/316, 351/308 i 351/309 obręb Bolechówko,
   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-GG.

5. Inne warunki:
   5.1 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.
   5.2 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.
   5.3 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”.
   5.4 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 26 czerwca 2023 r.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 ustawy w dniu 30 czerwca 2023 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu i skutecznie wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie. Dokumentację sprawy przekazano osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy.

Projekt niniejszej decyzji w dniu 28.08.2023 r. został wysłany do uzgodnień, w myśl art. 53, ust. 4:

- pkt 6 ustawy, który został milcząco uzgodniony przez Starostę Poznańskiego,

- pkt 6 ustawy, który został milcząco uzgodniony przez Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- pkt 8 ustawy do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który zawiadomieniem nr WPN-II.612.3054.2023.AK z dnia 07.08.2023 r. zgłosił brak sprzeciwu uzgodnienia udostępnionego projektu,
- pkt 9 ustawy, który został pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Dróg w dniu 11.08.2023 r.

W dniu 24.08.2023 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania. W dniu 25.08.2023 r. Poznania S.A. poinformowała o zapoznaniu się z aktami sprawy, zebranymi dowodami i materiałami prosząc o wydanie decyzji o warunkach zabudowy bez oczekiwania na upływ zakreślonego w zawiadomieniu z dnia 25.08.2023 r.

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. Kwiatowej, zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 351/45, 357/2, 387/1 obręb Bolechówko oraz drogi gminnej ul. Krętej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 350/3 obręb Bolechówko poprzez teren dróg wewnętrznych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 351/254, 351/316, 351/308 i 351/309 obręb Bolechówko.

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 przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/265, 351/269 do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 oraz nieprzekraczalna linia zabudowy: od 4,5m przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/269 do 6,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną ul. Krętą, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 350/3 oraz linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254,
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: 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 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
Joanna Kowalczyk-Chudy
Sekretarz 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

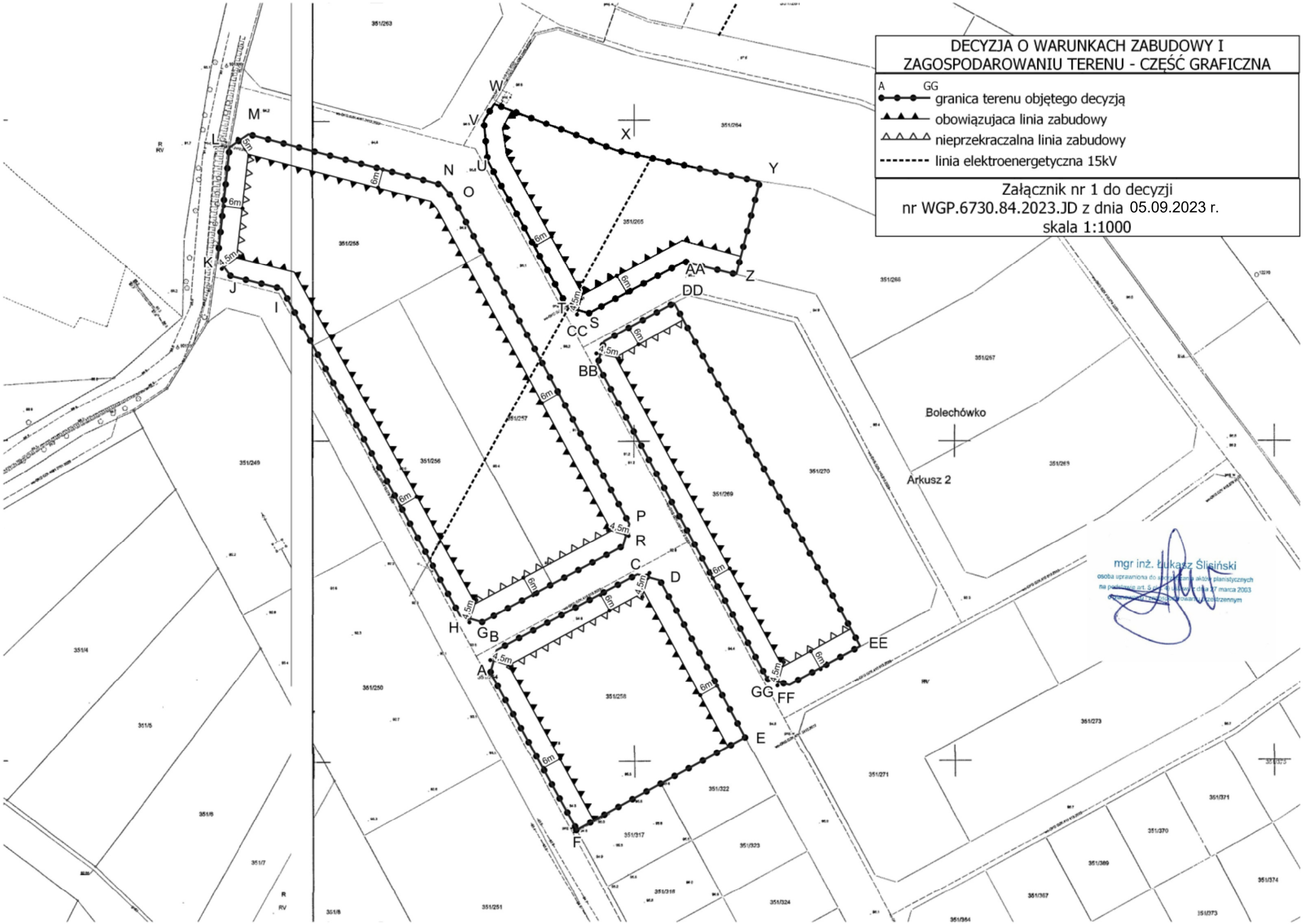
A GG — granica terenu objętego decyzją

obowiązujaca linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

linia elektroenergetyczna 15kV

Załącznik nr 1 do decyzji
nr WGP.6730.84.2023.JD z dnia 05.09.2023 r.
skala 1:1000



Załącznik nr 2 do decyzji
Nr WGP.6730.84.2023.JD

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.84.2023.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. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/265, 351/269, 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, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, o następujących parametrach;
b) linia zabudowy istniejących budynków: zabudowa usytuowana wzdłuż sąsiedniej drogi wewnętrznej znajduje się w odległości od ok. 6m od linii rozgraniczającej drogę ul. Łubinową, Storczykową i Bławatkową.
c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 14%, wartość minimalna i maksymalna wskaźnika wynosi od 1,21% do 40,9%,
d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11,3m, a z tolerancją ±20% wynosi od 9m do 13,6m,
e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: 4,7m, wartość minimalna i maksymalna w obszarze analizowanym wynosi od 2,0m do 11,0m;
f) wysokość istniejących budynków: do 11m,
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 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, o następujących parametrach:

a) powierzchnia rozbudowy: do 3360-4922,75m^2 tj. do 17,1-25% powierzchni wnioskowanego terenu dla całej inwestycji,
b) szerokość elewacji frontowej budynku: 10,0-14,0m,
c) liczba kondygnacji nadziemnych: od 1-2;
d) górna wysokość elewacji frontowej budynku: 3-4,5m,
e) wysokość budynku: 8,0-9,0m,
f) rodzaj dachu: 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) zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą linię zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi: obowiązująca: od 4,5m przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/265, 351/269 do 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254 oraz nieprzekraczalna linia zabudowy: od 4,5m przy ścięciach narożnych działek nr ewid. 351/255, 351/256, 351/257, 351/258, 351/269 do 6,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną ul. Krętą, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 350/3 oraz linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 351/254;
2) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
3) zgodnie z § 6 ust. 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: maks. 9,0m, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
6) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą geometrię dachu: dach dwuspadowy 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. Kwiatowej, zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 351/45, 357/2, 387/1 obręb Bolechówko oraz drogi gminnej ul. Krętej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 350/3 obręb Bolechówko poprzez teren dróg wewnętrznych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 351/254, 351/316, 351/308 i 351/309 obręb Bolechówko.

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań
art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust 1 pkt 3 ustawy – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań**
   art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowią grunty orne RV, zatem nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań**
   art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

6. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań**
   art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 6, lit. a), b), c) ustawy.

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy), stanowiąca Załącznik nr 3 do decyzji WGP.6730.84.2023.JD

Czerwonak, lipiec 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 9 ustawy z dnia 27 marca 2003
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

STAROSTA POZNAŃSKI
PL.PZGiK.7473
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
MAPA ZASADNICZA W POSTACI DRUKOWANEJ
(Nazwa materiału zasobu)
Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO
27-06-2023
(Data wydania kopii materiału zasobu)
Referent Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)
Skala 1:1000
Miasto-gmina
Obręb
GKG.GZW.4060
2023
Bolechowo
Arkusz 1
Trzaskowo
Arkusz 2
Bolechówko
Arkusz 3
Arkusz 5
MN
mapa 2 z 2
CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU- WYNIKI ANALIZY
granica terenu objętego decyzją
granica obszaru analizowanego
działki analizowane 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
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej
RM tereny zabudowy zagrodowej
Załącznik nr 3 do decyzji nr WGP.6730.84.2023.JD
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

mapa 1 z 2
CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU- WYNIKI ANALIZY
granica terenu objętego decyzją
granica obszaru analizowanego
działki analizowane 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
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej
RM tereny zabudowy zagrodowej
Załącznik nr 3 do decyzji nr WGP.6730.84.2023.JD
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
STAROSTA POZNAŃSKI
PL.PZGiK.747
MAPA ZASADNICZA W POSTACI DRUKOWANEJ
27-06-2023
Bolechówko
Arkusz 1
Arkusz 2
Arkusz 3
Arkusz 4
Arkusz 5
Arkusz 6
Arkusz 7
Arkusz 10
Trzaskowo
Bolechowo
Potasze
Owińska