

Czerwonak, dnia 9 lutego 2024 r.

WGP.6730.82.2023.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 ze zm., 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 26 czerwca 2023 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, na terenie części działek o nr ewid. 444/24, 443/2, 444/23, obręb Trzaskowo, gmina Czerwonak,**

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

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego.**
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<sup>1</sup> zabudowy: 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 444/25 i 443/2- wg załącznika graficznego; należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 20% powierzchni terenu objętego decyzją,
    - c) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 50% powierzchni terenu objętego decyzją,
    - d) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: od 11,0m do 13,0m;
    - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 5,8m do 7,0m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
    - f) 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 połączeń dachowych: dach dwu lub wielospadowy,
      - kierunek głównej kalenicy dachu: dowolny,

<sup>1</sup> 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

- g) liczba kondygnacji: do 2 kondygnacja nadziemnych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej budynku i ile pozwalają na to warunki gruntowo wodne.
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) przedmiotowy teren leży w Otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
  - b) 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.),
  - c) dla przedmiotowej inwestycji dnia 22 sierpnia 2022 r. Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOŚ.6220.31.2022, w której planowana do realizacji inwestycja jest częścią przedmiotowej decyzji, 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: ze studni poborowej poprzez sieć wodociągową, zgodnie z opinią geotechniczną i 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 dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki,
  - e) zaopatrzenie w energię ciepłą: w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dostęp do drogi publicznej: pośredni do gminnej drogi publicznej ul. Golfowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 439 oraz 444/5 poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 444/25 i 443/2,
  - 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 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> 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 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 ABCDEF.
5. Inne warunki:
- Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
  - Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
  - Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 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 kwalifikację 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 18 lipca 2023 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu i skutecznie wszczęto postępowanie w przedmiotowej sprawie. W związku z powyższym przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy.

Projekt niniejszej decyzji w dniu 25 sierpnia 2023 r. został wysłany do uzgodnień, w myśl art. 53, ust. 4:

- pkt 6 ustawy, który został milcząco uzgodniony przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu,
- pkt 6 ustawy, do Starosty Powiatu Poznańskiego, który Postanowieniem znak: WŚ.673.3.00069.2023.VIII z dnia 31 sierpnia 2023 r. uzgodnił pozytywnie, przy czym w uzasadnieniu zwrócił uwagę, że na gruncie działki nr 443/2, obręb Trzaskowo znajdują się grunty opisane jako grunty pod rowami „W”, dlatego:  
„Inwestycja zlokalizowana na gruntach działki o nr ewid. 443/2, obręb Trzaskowo, gmina Czerwonka realizowana powinna być w taki sposób, by minimalizować skutki ujemnego oddziaływania na grunty (art. 6 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Zasadne jest zatem zachowanie dotychczasowej podstawowej funkcji jaka pełnią rowy melioracyjne (regulacje stosunków wodnych na gruntach rolnych),
- pkt 8 ustawy, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, który pismem znak:

WPN-II.612.3438.2023.PC z dnia 12 września 2023 r. umorzył postępowanie,  
— pkt 9 ustawy, który został zaopiniowany bez uwag przez Wydział Dróg tut. Urzędu w dniu 7 września 2023 r.

Inwestor na tym etapie poinformował, że trwa postępowanie w sprawie zmiany sposobu użytkowania gruntu na działce nr ewid. 443/2, obręb Trzaskowo. Starostwo Powiatowe w Poznaniu zawiadomiło o zmianie dokonanej w dniu 16 listopada 2023 r. W związku z czym w ewidencji gruntów działka nr ewid. 443/2, obręb Trzaskowo zmieniła sposób użytkowania z W – grunty pod rowami na RV – grunty orne. W dniu 17 stycznia 2024 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 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. Golfowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 439 oraz 444/5 poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 444/25 i 443/2.

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: 6,0 m od granicy z działkami o nr ewid. 444/25 i 443/2 pełniącymi funkcję drogi wewnętrznej,
- b) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora,
- c) zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 11m do 13m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym z tolerancją +/-20%, 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 5,8m do 7,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej 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 teren stanowi grunty orne RV oraz nieużytki N.
- 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.

### **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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

### **Otrzymują:**

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

Z up. Wójta

Joanna Kowalczyk-Chudy  
SEKRETARZ GMINY

Wydział Gospodarki Przestrzennej

Joanna Dimke  
Inspektor

Wydział Gospodarki Przestrzennej

Magdalena Brzózka-Szóstak  
Zastępca Kierownika







**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU** sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.82.2023.JD

**Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działek o nr ewid. 444/24, 443/2, 444/23, obręb Trzaskowo, 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 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”).**

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

Analizą objęto działki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o następujących parametrach,
- b) linia zabudowy istniejących budynków: zabudowa usytuowana wzdłuż drogi gminnej znajduje się w odległości od ok. 6m od linii rozgraniczającej sąsiednią drogę ul. Rowerową oraz w odległości od ok. 6m od linii rozgraniczającej sąsiednią drogę ul. Wypoczynkową.
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 23,2%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11m, a z tolerancją  $\pm 20\%$  wynosi od 8,8m do 13,2m,
- e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: 5,8m,
- f) wysokość istniejących budynków: do 9m,
- g) geometria dachów istniejących budynków: występują dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do  $12^{\circ}$ .

Wniosek inwestora obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, o następujących parametrach:

- a) powierzchnia rozbudowy: do  $300m^2$  tj. do 20% powierzchni wnioskowanego terenu dla całej inwestycji,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku: do 13,0m,
- c) górna wysokość elewacji frontowej budynku: do 7,0m,
- d) wysokość budynku: do 9,0m,
- e) rodzaj dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- f) liczba kondygnacji nadziemnych: od 2,
- g) liczba kondygnacji podziemnych: do 1.

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: 6,0 m od granicy z działkami o nr ewid. 444/25 i 443/2 pełniącymi funkcję drogi wewnętrznej,
- 2) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 3) zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 11m do 13m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym z tolerancją +/-20%, 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 5,8m do 7,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej 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. Golfowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 439 oraz 444/5 poprzez teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 444/25 i 443/2.

## **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 oraz nieużytki N, 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. Przedmiotowy teren leży w Otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

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

**art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy**

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

**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.6730.82.2023.JD

Czerwonak, lipiec 2023 r./ grudzień 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





