



Murowana Goślina; 25 września 2024 r.

niniejsza decyzja jest ostateczna

Znak sprawy: **PP.6730.53.2024**

dnia *15 października 2024 r.*

Podinspektor
ds. planowania przestrzennego

Marta Wilgosiewicz
Marta Wilgosiewicz

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz 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 z późn. zm.)

odpowiadając na wniosek z dnia 10.06.2024 r.

złożony przez: **Gminę Murowana Goślina**, Plac Powstańców Wielkopolskich 9, 62-095 Murowana Goślina;

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na terenie działki o nr ewid. 90/52, obręb Trojanowo, gmina Murowana Goślina,

po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

USTALAM

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego;**
2. ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,

Adres

Urząd Miasta i Gminy
plac Powstańców Wielkopolskich 9,
62-095 Murowana Goślina

Telefony

centrala: +48 61 8923 600
sekretariat Burmistrza: +48 61 8923 605
e-mail: gmina@murowana-goslina.pl, www.murowana-goslina.pl

h

- b) powierzchnia zabudowy budynku: 270,0 – 490,0 m²,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni obszaru objętego decyzją,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 12,0 – 15,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: 24,0 – 35,0 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: 3 – 4,
 - g) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach płaski, pokrycie – papa,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 0° – 12°,
 - i) wysokość najwyższego punktu dachu: 12,0 – 15,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - j) ustala się usytuowanie ściany frontowej budynku równoległe do granicy z działką o nr ewid. 90/54,
 - k) zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
 - l) ustala się elewacje w odcieniach: bieli, szarości, beżu lub z zastosowaniem materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
 - m) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.);
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) przedmiotowa inwestycja nie 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.),
 - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.),
 - c) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

Adres

Urząd Miasta i Gminy
plac Powstańców Wielkopolskich 9,
62-095 Murowana Goślina

Telefony

centrala: +48 61 8923 600
sekretariat Burmistrza: +48 61 8923 605
e-mail: gmina@murowana-goslina.pl, www.murowana-goslina.pl

- d) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - f) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.);
5. 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;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej nr 2029P, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 108/2, poprzez działki o nr ewid. 93/5, 93/6, lokalizację zjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi, tj. UMiG w Murowanej Goślinie,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe dla pojedynczego lokalu mieszkalnego,
 - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obsługa w zakresie energii elektrycznej: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarowanie odpadami: nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki,
 - i) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,
 - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,

h.

- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji;
9. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy;
10. inne warunki:
- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt,
 - b) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi 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.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora z dnia 10.06.2024 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na terenie działki o nr ewid. 90/52, obręb Trojanowo, gmina Murowana Goślina.

Gmina Murowana Goślina nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić drogą decyzji o warunkach zabudowy.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz

Adres

Urząd Miasta i Gminy
plac Powstańców Wielkopolskich 9,
62-095 Murowana Goślina

Telefony

centrala: +48 61 8923 600
sekretariat Burmistrza: +48 61 8923 605
e-mail: gmina@murowana-goslina.pl, www.murowana-goslina.pl

h

zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W analizie ujęto zabudowane działki dostępne z tej samej drogi publicznej, co wnioskowana działka zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ww. ustawy.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

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 trzy egzemplarze projektu budowlanego wykonanego przez projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej należącego do izby samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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).

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o warunki zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Adres

Urząd Miasta i Gminy
plac Powstańców Wielkopolskich 9,
62-095 Murowana Goślina

Telefony

centrala: +48 61 8923 600
sekretariat Burmistrza: +48 61 8923 605
e-mail: gmina@murowana-goslina.pl, www.murowana-goslina.pl

6

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Katarzynę Milczarek, spełniającą warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

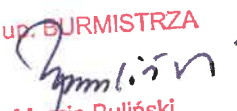
Otrzymują:

1. adresat;
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aa.
3. a/a.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Z up. BURMISTRZA


Marcin Buliński
Zastępca Burmistrza

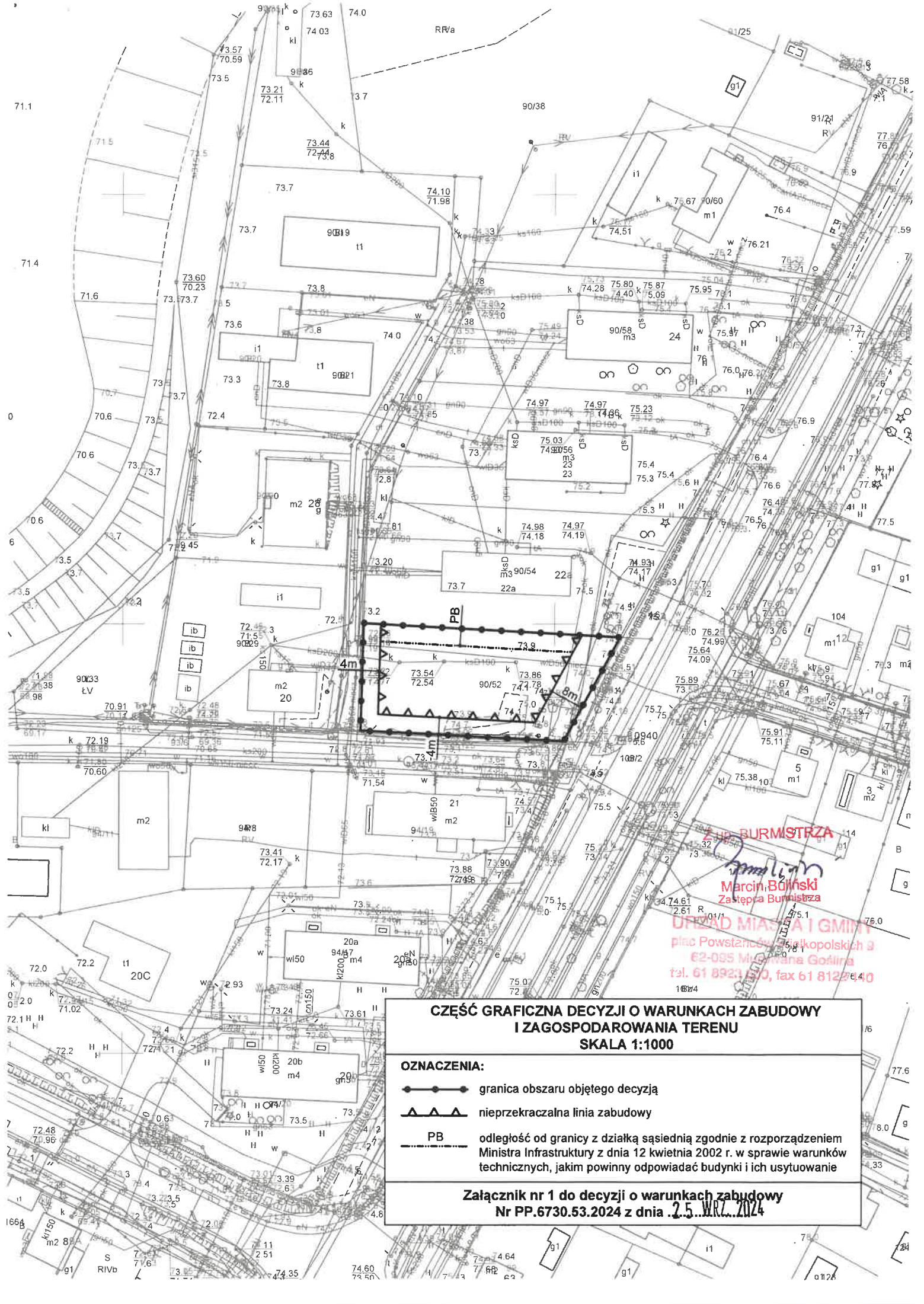
Sprawę prowadzi: Referat Planowania Przestrzennego – Marta Wilgosiewicz, tel. 61 8923 624

Adres

Urząd Miasta i Gminy
plac Powstańców Wielkopolskich 9,
62-095 Murowana Goślina

Telefony

centrala: +48 61 8923 600
sekretariat Burmistrza: +48 61 8923 605
e-mail: gmina@murowana-goslina.pl, www.murowana-goslina.pl



URZĄD BURMISTRZA
Marcin Boliński
Zastępca Burmistrza
URZĄD MIASTA I GMINY
plac Powstańców Wielkopolskich 3
62-095 Muchawa Gołina
tel. 61 8923 670, fax 61 8122 640

**CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:1000**

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego decyzją
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- odległość od granicy z działką sąsiednią zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

**Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
Nr PP.6730.53.2024 z dnia 25.07.2024**

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

**sporządzona dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy
Nr PP.6730.53.2024**

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisami odrębnymi oraz inwentaryzacją terenu,

na wniosek **Gminy Murowana Goślina**, Plac Powstańców Wielkopolskich 9, 62-095 Murowana Goślina,
z dnia 10.06.2024 r.,

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na terenie działki o nr ewid. 90/52, obręb Trojanowo, gmina Murowana Goślina, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, tj. 141,0 m (3 x 47,0 m) i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Wyznaczony obszar analizowany jest spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym, dlatego też uznano, iż jest on wystarczający dla właściwego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2. Rodzaj wnioskowanej inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy):** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem: teren niezabudowany.

4. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej 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” – SPEŁNIONY,
- pkt 2 dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY,
- pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY,
- pkt 4 teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – SPEŁNIONY,
- pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – SPEŁNIONY,
- pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – SPEŁNIONY.

5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego:

Analizą objęto działki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego, dostępne wyłącznie z tej samej drogi publicznej, co wnioskowany teren, tj. z drogi powiatowej nr 2029P, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 108/2 (ul. Rogozińska).

Funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa garażowa (symbol MW, MN i garaż. na załączniku graficznym).

6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego (na podstawie wizji lokalnej i mapy):

Numer geod. działki	Funkcja zabudowy	Linia zabudowy [m]	Powierzchnia zabudowy budynków [m ²]	Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu [%]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu [m]	Wysokość kalenicy lub attyki [m]	Geometria dachu
90/54	MW	bud. MW: 15,0	278	14,3	30,0	11,0	11,0	płaski

90/56	MW	bud. MW: 15,0	328	15,3	29,0	11,0	11,0	płaski
90/58	MW	bud. MW: 16,0	332	15,0	29,0	11,0	11,0	płaski
90/60	MN	bud. MN: 27,0	154	14,4	21,5	-	-	-
		bud. gosp.: 47,0	98		20,0	-	-	-
90/19	garaż.	bud. garaż: 3,0	416	28,3	36,0	-	-	-
90/21	garaż.	bud. garaż: 2,0	257	36,9	24,0	-	-	-
90/20	MN	bud. MN: 6,0	105	19,3	18,0	-	-	-
90/30	MW	bud. MW: 5,0	288	24,8	20,0	6,0	9,0	dwuspadowy 35°
90/29	MW	bud. MW: 3,0	149	15,3	16,0	8,0	8,0	płaski
		bud. garaż: 28,0	92		18,5	-	-	-
94/19	MW	bud. MW: 4,0	312	25,5	34,0	2,5	8,0	dwuspadowy 45°
94/11	MW	bud. MW: 2,0	262	23,1	11,5	7,0	7,0	płaski
94/10	MW	bud. MW: 1,0	166	23,9	9,5	10,0	10,0	dwuspadowy 15°
		bud. garaż: 0,0	41		4,0	-	-	-
		bud. garaż: 22,5	184		22,0	-	-	-
94/17	MW	bud. MW: 2,0	352	22,4	31,5	14,0	14,0	płaski
94/20	MW	bud. MW: 2,0	353	21,4	31,5	14,0	14,0	płaski
1663	MN	bud. MN: 9,5	89	4,1	10,0	-	-	-
		bud. gosp.: 29,0	45		8,5	-	-	-
		bud. gosp.: 46,5	25		9,0	-	-	-
				Średnia: 20,3%	Średnia MW: 24,2 m	Średnia MW: 9,5 m		

7. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający):

Dojazd od strony drogi powiatowej nr 2029P, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 108/2, poprzez działki o nr ewid. 93/5, 93/6.

8. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa – zgodnie z opinią gestora sieci,
- sieć elektroenergetyczna – zgodnie z opinią gestora sieci,
- sieć kanalizacji sanitarnej – zgodnie z opinią gestora sieci.

9. Ustalenie czy wnioskowany teren 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 2024 r., poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany obszar stanowią tereny mieszkaniowe – B. Obszar inwestycji nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, 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, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne:

Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

11. Ustalenie czy zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza wyżej wymienionymi obszarami.

12. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego) – wyniki analizy:

Zgodnie z przepisami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej 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. Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określają szczegółowo przepisy rozporządzenia, zgodnie z którymi dla nowej zabudowy należy wyznaczyć takie parametry jak: obowiązującą linię zabudowy, dopuszczalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrię dachu.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy garażowej,
- b) linia zabudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- budynki zlokalizowane są w odległości od 1,0 m do 16,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 20,3%,
 - wartość wskaźnika kształtuje się od 4,1% do 36,9%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków:
 - średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 24,2 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 19,4 m do 29,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych kształtuje się od 9,5 m do 34,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się od 4,0 m do 36,0 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych: od 2,5 m do 14,0 m (średnia: 9,5 m),
- f) wysokość istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych (na podstawie wizji lokalnej): od 7,0 m do 14,0 m,
- g) geometria dachu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie.

Wniosek inwestora obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni zabudowy 450,0 - 600,0 m², stanowiącej 33,8% - 45,1% powierzchni wnioskowanej działki. Budynek ma posiadać szerokość elewacji frontowej 35,0 - 50,0 m, od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 12,0 - 15,0 m, dach płaski.

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 możliwe jest dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji o parametrach zgodnych z wynikami analizy.

W związku z powyższym, zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia, ustala się następujące warunki dla wnioskowanej inwestycji:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna – 8,0 m od granicy z działką o nr ewid. 90/51 oraz nieprzekraczalne – 4,0 m od granicy z działkami o nr ewid. 93/6 i 90/23, w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki zlokalizowane na działkach sąsiednich;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ustala się powierzchnię zabudowy budynku od 270,0 m² do 490,0 m², stanowiącą od 20,3% do 36,8% powierzchni działki, w nawiązaniu do średniego i maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego;

- 3) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: od 24,0 m do 35,0 m, wartość minimalną ustalono w nawiązaniu do średniej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w obszarze analizowanym; wartość maksymalną ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora, w nawiązaniu do maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym; biorąc pod uwagę szerokość elewacji budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich uznano, że ustalona wartość tego parametru nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: od 12,0 m do 15,0 m, zgodnie z wnioskiem inwestora, w nawiązaniu do maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w obszarze analizowanym; biorąc pod uwagę planowaną budowę budynku 4-kondygnacyjnego, w nawiązaniu do liczby kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 94/17 i 94/20, uznano, że ustalona wartość tego parametru nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny;
- 5) wysokość najwyższego punktu dachu: od 12,0 m do 15,0 m, zgodnie z wnioskiem inwestora, w nawiązaniu do maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w obszarze analizowanym; biorąc pod uwagę planowaną budowę budynku 4-kondygnacyjnego, w nawiązaniu do liczby kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 94/17 i 94/20, uznano, że ustalona wartość tego parametru nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny;
- 6) geometria dachu: dach płaski, w nawiązaniu do geometrii dachu budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w obszarze analizowanym.

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, gdyż teren ma dostęp do drogi powiatowej nr 2029P, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 108/2, poprzez działki o nr ewid. 93/5, 93/6.

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

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy. Obszar inwestycji nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

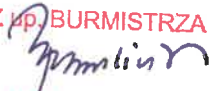
Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy – planowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarem w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, poza obszarem strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz poza obszarem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyników analizy sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy)

Analizę sporządziła: mgr inż. Katarzyna Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zap. BURMISTRZA

Marcin Buliński
Zastępca Burmistrza

