



Burmistrz Miasta i Gminy **Murowana Goślina**

Znak sprawy: **PP.6730.75.2025**

Murowana Goślina; 11 sierpnia 2025 r.

Stwierdza się, że niniejsza decyzja
jest ostateczna i podlega wykonaniu
z dniem ... 02/08/2025
Murowana Goślina, dnia 12/08/2025

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Podinspektor
ds. planowania przestrzennego

Małgorzata Radziwiłł

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 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.), 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 Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116),

odpowiadając na wniosek z dnia 03.04.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 07.04.2025 r.),

złożony przez: **Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina**, Plac Powstańców Wielkopolskich 9,
62-095 Murowana Goślina,

**w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku
świetlicy wiejskiej, na terenie działki o nr ewid. 205, 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 świetlicy wiejskiej;**
2. ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa usługowa;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku: 100,0 – 200,0 m²,

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

W

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 65 % powierzchni obszaru objętego decyzją,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 2,5 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: 10,0 – 18,0 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2, w tym poddasze,
 - g) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie
 - h) w kalenicy, nie dotyczy lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, pokrycie – dach płaski lub jednospadowy: papa, blacha trapezowa; dach dwuspadowy: dachówka lub dachówkopodobne,
 - i) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 35°,
 - j) wysokość głównej kalenicy: do 9,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - k) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku dowolnie do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - l) zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
 - m) ustala się elewacje w odcieniach: bieli, szarości, beżu lub z zastosowaniem materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
 - n) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 418) 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 2024 r., poz. 1112),
 - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 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,

- 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 jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478);
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 gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 18/15 obręb Trojanowo, przez działkę o nr ewid. 206, lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi, tj. Burmistrzem Miasta i Gminy Murowana Goślina,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - 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,
 - 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 1:500 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 03.04.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 07.04.2025 r.) wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej, na terenie działki o nr ewid. 205, 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:

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

W

- 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;
- 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 znajduje 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. 1199), 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, którego dotyczy wniosek, 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.

Postanowieniem NS.9022.1291.2025 z dnia 15 lipca 2025r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu uzgodnił projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

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 należące 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.

Adres

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

Telefony

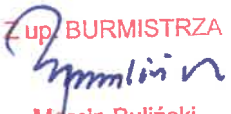
centrala: +48 61 8923 600
sekretariat Burmistrza: +48 61 8923 605
e-mail: gmina@murowana-goslina.pl, www.murowana-goslina.pl

h

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).

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. Przed upływem 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 Kacpra Głazaczowa, spełniającą warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. BURMISTRZA

Marcin Buliński
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika w aa.
2. a/a.

Załączniki:

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

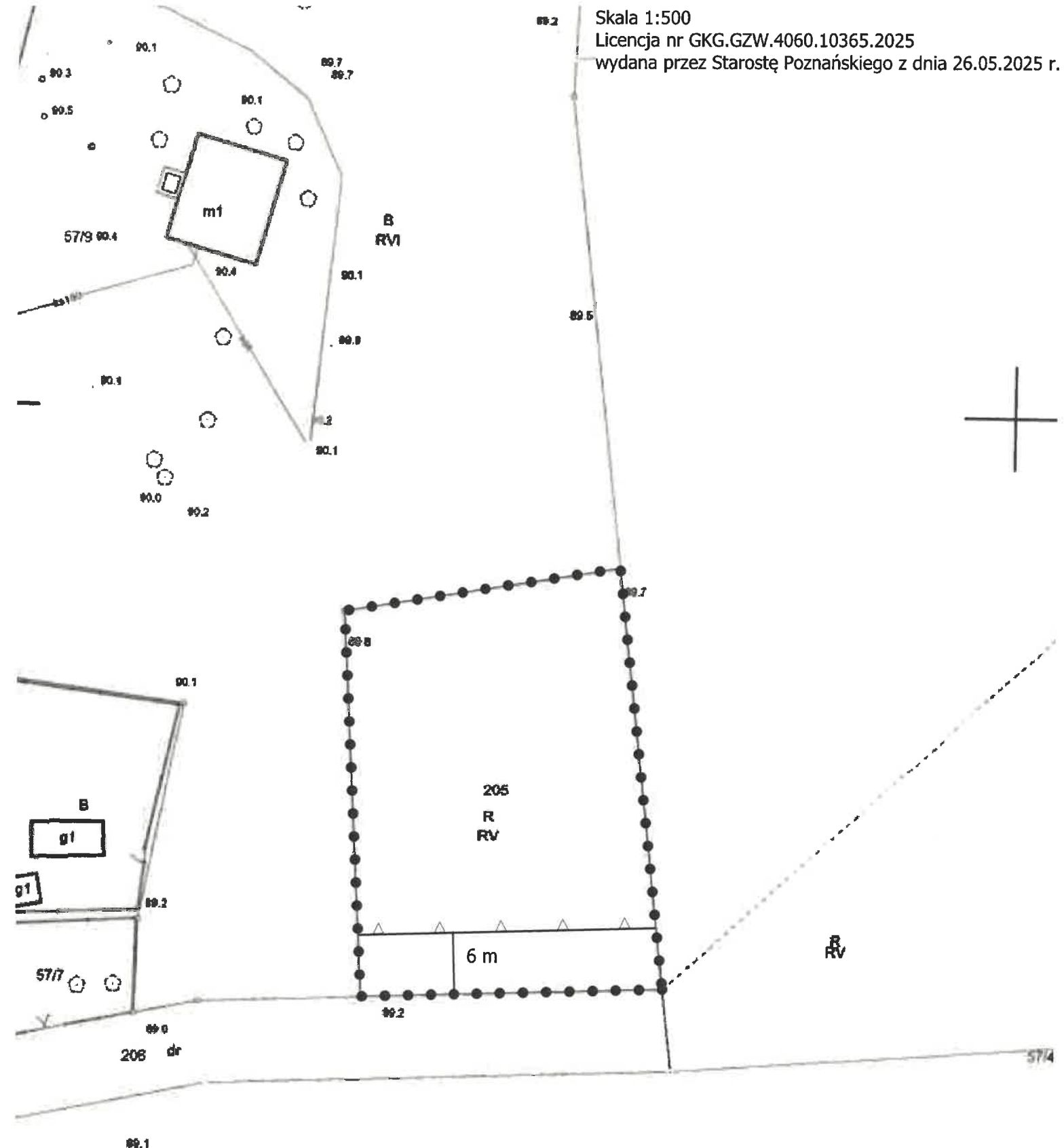
Sprawę prowadzi: Referat Planowania Przestrzennego – Alicja Witt, tel. 61 8923 624

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



Z up. BURMISTRZA
[Signature]
Marcin Buliński
Zastępca Burmistrza

Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy (PP.6730.75.2025)

- granica obszaru objętego decyzją
- nieprzekraczalna linia zabudowy

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

**sporządzona dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy
Nr PP.6730.75.2025**

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 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), 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. Nr 164, poz. 1589), przepisami odrębnymi oraz inwentaryzacją terenu,

na wniosek **Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina**, Plac Powstańców Wielkopolskich 9, 62-095 Murowana Goślina,
z dnia 03.04.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 07.04.2025 r.),

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej, na terenie działki o nr ewid. 205, 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:** wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, tj. 90,0 m.
- 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 usługowa.
- 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 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
- SPEŁNIONY.

5. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa – z projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami gestora sieci,
- sieć elektroenergetyczna – z projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami gestora sieci,
- sieć kanalizacji sanitarnej – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami gestora sieci.

6. 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 teren stanowią grunty orne – RV.

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.

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

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

Powierzchnia obszaru inwestycji wynosi 0,1115 ha. 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 ze zm.).

8. 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 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza wyżej wymienionymi obszarami.

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

Art. 61 ust. 1 pkt 1

Na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. Wniosek inwestora obejmuje budowę budynku świetlicy wiejskiej, która swoim charakterem stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz ma za zadanie zaspokoić potrzeby mieszkańców wsi, zatem planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym.

Budynki zlokalizowane na działkach sąsiednich posiadają dostęp do drogi publicznej, t. j. działki nr 18/15, co pozwala na wyznaczenie linii zabudowy. Istniejąca zabudowa pozwala na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy oraz średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi 0,26, a z tolerancją do 20% wynosi od 0,21 do 0,32. Najmniejsza wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy dla działki na obszarze analizowanym wynosi 0,09. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji możliwe jest ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,32 oraz nadziemnej intensywności zabudowy od 0,21 do 0,32, na podstawie § 4 ust. 1 i ust. 3 rozporządzenia.

Średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi 17,5 % powierzchni działki. Wartość wskaźnika kształtuje się od 6,13 % do 48,4 %. Wniosek inwestora obejmuje budowę budynku o powierzchni zabudowy do 200 m², stanowiącej ok. 17,9 % powierzchni wnioskowanego terenu. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji możliwe jest ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora, na podstawie § 5 ust. 1 – 2 rozporządzenia.

Średnia szerokość elewacji frontowych analizowanych budynków wynosi 11,7 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 9,4 do 14,1 m. Szerokość elewacji frontowych wynoszą od 5,5 m do 29,4 m. Szerokość elewacji frontowej planowanego budynku ma wynosić od 10,0 – 18,0 m. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji możliwe jest ustalenie szerokości elewacji frontowej zgodnie z wnioskiem inwestora, na podstawie § 6 ust. 1 – 2 rozporządzenia.

Analizowane budynki mieszkalne posiadają dachy dwuspadowe i wielospadowe o przeważającym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 45°, a także dachy płaskie. Planowany budynek ma posiadać dach płaski, dach jednospadowy lub dwuspadowy. W związku z powyższym istnieje możliwość ustalenia geometrii dachu zgodnie z wnioskiem inwestora, na podstawie § 8 ust. 1 rozporządzenia.

Średni wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru analizowanego wynosi 66 %. Zgodnie z wnioskiem inwestora minimalny projektowany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 82 % powierzchni terenu. W związku z powyższym istnieje możliwość ustalenia

minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym od wnioskowanego.

Art. 61 ust. 1 pkt 2

Działka nr 205 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej – działki nr 18/15 przez działkę 206. W związku z powyższym wniosek spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Art. 61 ust. 1 pkt 3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Art. 61 ust. 1 pkt 4

Przedmiotowy teren nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, 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).

Art. 61 ust. 1 pkt 5

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

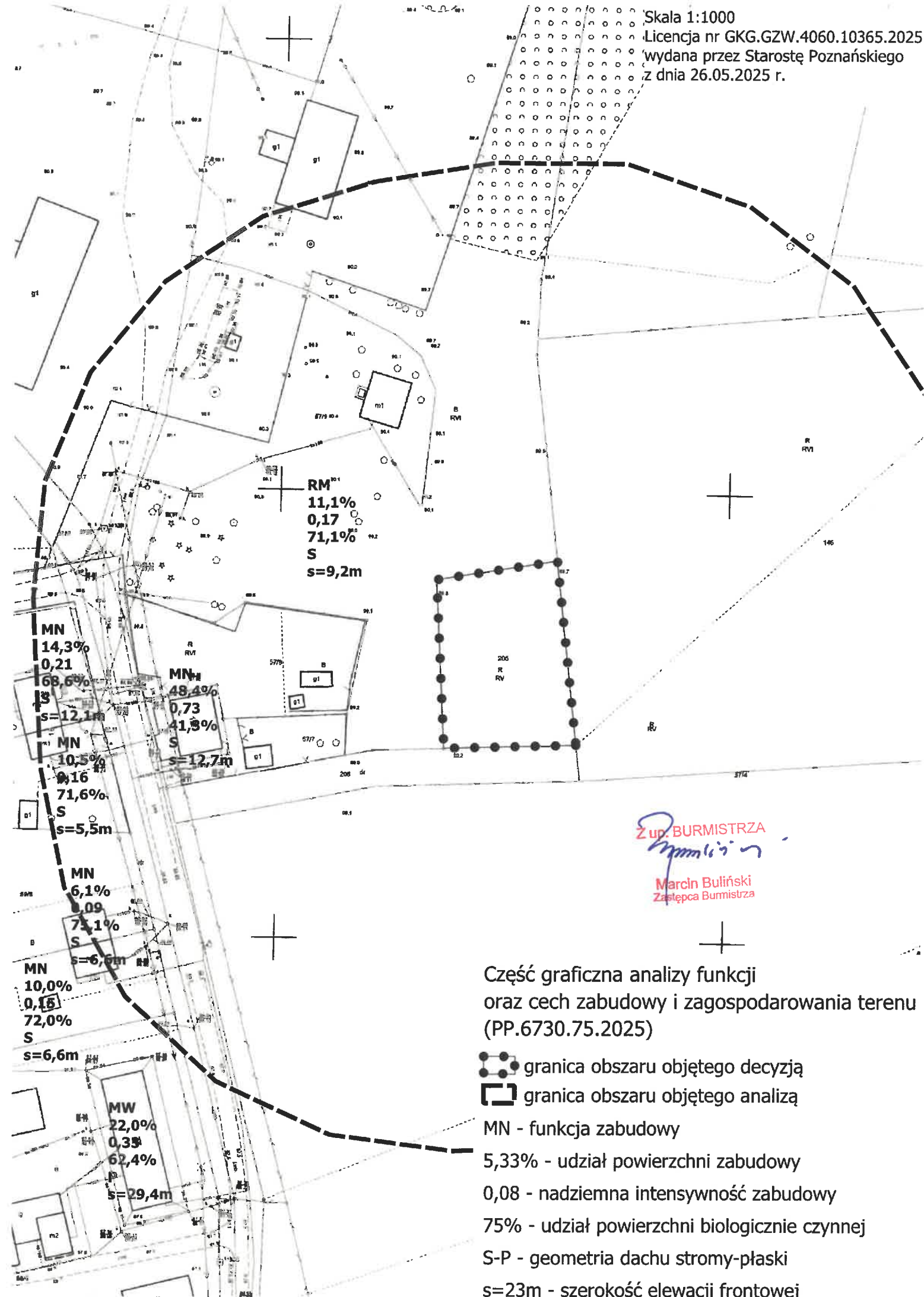
Art. 61 ust. 1 pkt 6

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 2022 r. poz. 273 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 oraz poza obszarem strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Analizę sporządził: mgr Kacper Głazaczow, spełniający warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z Up. BURMISTRZA

Marcin Buliński
Zastępca Burmistrza



Część graficzna analizy funkcji
 oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
 (PP.6730.75.2025)

- granica obszaru objętego decyzją
- granica obszaru objętego analizą

MN - funkcja zabudowy

5,33% - udział powierzchni zabudowy

0,08 - nadziemna intensywność zabudowy

75% - udział powierzchni biologicznie czynnej

S-P - geometria dachu stromy-płaski

s=23m - szerokość elewacji frontowej

