

GNP.6730.74.2022

dnia 7.11.2022r.

Murowana Goślina, dnia 07.11.2022 r.

Wojciech Ewertowski
Wojciech Ewertowski
Podinspektor ds. planowania przestrzennego

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000.), 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 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Radosława Szpota działającego w imieniu i na rzecz inwestora:

**Gminy Murowana Goślina
plac Powstańców Wielkopolskich 9
62-095 Murowana Goślina**

z dnia 16.09.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.09.2022 r.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu, na terenie działki o nr ewid. 211/7, obręb Mściszewo, 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 garażu;**
2. ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa garażowa towarzysząca zabudowie sportowo-rekreacyjnej;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
 - b) powierzchnia zabudowy: 30,0 – 35,0 m²,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni obszaru objętego decyzją,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 2,2 – 3,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - e) szerokość elewacji frontowej: 4,5 – 6,5 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - g) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – blacha trapezowa,
 - h) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 5° – 25°,
 - i) wysokość kalenicy: 2,2 – 3,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - j) ustala się dowolne usytuowanie głównej kalenicy w stosunku do frontu działki,
 - k) zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
 - l) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.),
 - m) nakaz zachowania przy projektowaniu inwestycji dopuszczalnych odległości od przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

- przebiegającej przez działkę objętą decyzją, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi;
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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.),
 - b) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.),
 - c) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym 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 położony jest poza obszarami chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze 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: istniejącym zjazdem z powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 226/2 (ul. Mściszewska),
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych: nie dotyczy,
 - c) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
 - d) zasilanie w energię elektryczną: nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w energię cieplną: nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy,
 - 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) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wносиć dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - 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 16.09.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.09.2022 r.) wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu, na terenie działki o nr ewid. 211/7, obręb Mściszewo, 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 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 2022 r. poz. 273), 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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki, której dotyczy wnioski, 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).

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.



Zastępca Burmistrza

Radosław Szpot
Radosław Szpot

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Adresat decyzji
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aa
3. aa

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI**

sporządzona dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr GNP.6730.74.2022

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 ze 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 Pana Radosława Szpota działającego w imieniu i na rzecz **Gminy Murowana Goślina, plac Powstańców Wielkopolskich 9, 62-095 Murowana Goślina, z dnia 16.09.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.09.2022 r.), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu, na terenie działki o nr ewid. 211/7, obręb Mściszewo, 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. 189,0 m (3 x 63,0 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 wystarczający dla właściwego określenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi istniejącymi w sąsiedztwie.
- 2. Rodzaj 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 garażowa towarzysząca zabudowie sportowo-rekreacyjnej.
- 3. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren zabudowany wiatą rekreacyjną.
- 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

miejsowych 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), 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. 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 zlokalizowanej na działce o nr ewid. 226/2 (ul. Mściszewska).

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

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy sportowo-rekreacyjnej, zatem będzie stanowić kontynuację funkcji zabudowy występującej na wnioskowanej działce.

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
211/6	MW	bud. mieszk.: 16,0	371	9,4	30,0	12,0	12,0	płaski
		bud. gosp.: 43,0	209		9,0	4,0	5,0	dwuspadowy 15°
		bud. gosp.: 43,0	170		9,0	4,0	5,0	dwuspadowy 15°
211/5	MW	bud. mieszk.: 16,0	370	13,1	30,0	12,0	12,0	płaski
		bud. gosp.: 43,0	210		23,0	4,0	5,0	dwuspadowy 15°
		bud. gosp.: 60,5	170		19,0	4,0	5,0	dwuspadowy 15°
211/3	U	bud. usług.: 11,0	30	1,8	6,0	3,0	3,0	płaski
		bud. usług.: 18,0	35		5,0	3,0	3,0	płaski
240/7	MW	bud. mieszk.: 10,5	511	15,9	45,0	12,0	12,0	płaski

240/8, 261	MW	bud. mieszk.: 13,0	502	10,3	45,0	12,0	12,0	płaski
263	garaż.	bud. garaż.: 32,0	216	20,5	37,0	3,0	3,0	płaski
		bud. garaż.: 47,0	283		24,0	3,0	3,0	płaski
		bud. garaż.: 69,0	145		24,5	3,0	3,0	płaski
264	garaż.	bud. garaż.: 42,0	137	11,5	12,0	3,0	3,0	płaski
					Średnia: 11,8%	Średnia: 22,8 m	Średnia: 6,8 m	

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

Dojazd od strony powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 226/2 (ul. Mściszewska).

8. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa – nie dotyczy inwestycji,
- sieć elektroenergetyczna – nie dotyczy inwestycji,
- sieć kanalizacji sanitarnej – nie dotyczy inwestycji.

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 2021 r., poz. 1326 ze zm.), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowaną działkę stanowią inne tereny zabudowane – Bi, grunty orne – RVI oraz pastwiska – PsVI. Teren inwestycji nie dotyczy użytków rolnych klasy I-III, ani gruntów 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).

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 2022 r. poz. 273), 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.

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, usługowej i garażowej,
- b) linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zabudowa zlokalizowana jest w odległości 10,5 m - 69,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 11,8%,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 22,8 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 18,2 m do 27,4 m,
 - szerokość elewacji frontowej kształtuje się od 5,0 m do 45,0 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): od 3,0 m do 12,0 m (średnia: 6,8 m),
- f) wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): od 3,0 m do 12,0 m,
- g) geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy płaskie oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci ok. 15° .

Wniosek inwestora obejmuje budowę garażu o powierzchni zabudowy 30 m^2 - 35 m^2 , stanowiącej wraz z istniejącą zabudową ok. 3,9% - 4,0% powierzchni działki. Budynek ma posiadać szerokość elewacji frontowej 4,5 - 6,5 m, jedną kondygnację nadziemną, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 2,2 - 3,5 m, wysokość 2,2 - 3,5 m oraz dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 5° - 25° .

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. Planowana inwestycja będzie stanowić funkcję uzupełniającą do funkcji zabudowy występującej na działkach sąsiednich.

Na podstawie przeprowadzonej analizy cech oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu uznano, że możliwe jest dopuszczenie realizacji przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora.

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

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 20 m od linii rozgraniczającej powiatową drogę publiczną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 226/2 (ul. Mściszewska);
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ustala się powierzchnię zabudowy budynku od 30 m^2 do 35 m^2 , stanowiącą wraz z istniejącą zabudową ok. 3,9% - 4,0% powierzchni działki; wartość tego parametru stanowi mniej

niż średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki występującego w analizowanym obszarze, jednakże z uwagi na charakter przedmiotowej inwestycji uznano, że ustalenie wartości powierzchni zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny;

- 3) szerokość elewacji frontowej: od 4,5 m do 6,5 m, w nawiązaniu do szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się w analizowanym obszarze;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: od 2,2 m do 3,5 m, w nawiązaniu do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków znajdujących się w analizowanym obszarze;
- 5) wysokość kalenicy: od 2,2 m do 3,5 m, w nawiązaniu do wysokości budynków znajdujących się w analizowanym obszarze;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 5° - 25°, w nawiązaniu do geometrii dachu budynków znajdujących się w analizowanym obszarze.

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, gdyż teren ma dostęp do powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 226/2 (ul. Mściśzewska).

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. Teren inwestycji nie dotyczy użytków rolnych klasy I-III, ani gruntów 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.), 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 2022 r. poz. 273), 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.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyników analizy sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (oryginał w aktach sprawy)

Murowana Goślina, październik 2022 r.

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

Zastępca Burmistrza


Radosław Szpot

