

KłECKO, dnia 6 czerwca 2024 r.

RPN.6730.37.2024

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 2023 r., poz. 977 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Gminy KłECKO, ul. Dworcowa 14, 62-270 KłECKO z dnia 12.04.2024 r. (data wpływu 12.04.2024 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie świetlicy wiejskiej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 108 położonej w obrębie ewidencyjnym Czechy, gmina KłECKO,

ustala się następujące warunki zabudowy dla przedsięwzięcia pod nazwą:

budowa świetlicy wiejskiej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 108 położonej w obrębie ewidencyjnym Czechy, gmina KłECKO.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ładu przestrzennego:

- 1.1. Ustalona funkcja działki: zabudowa usługowa.
- 1.2. Ustalony zakres inwestycji:
 - budowa budynku świetlicy wiejskiej.
- 1.3. Linia zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z terenem działki nr ewid. 5,
 - przebieg linii w sposób określony w załączniku graficznym do wyników analizy.
- 1.4. Parametry dotyczące terenu inwestycji:
 - powierzchnia zabudowy istniejąca: brak,
 - projektowana powierzchnia zabudowy od 70,0 m² do 110,0 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna od 32,5%.
- 1.5. Szerokość elewacji frontowej: od 9,67 m do 14,5 m.
- 1.6. Liczba kondygnacji nadziemnych: 1.
- 1.7. Liczba kondygnacji podziemnych: 0.
- 1.8. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: od 3,2 m do 4,0 m.
- 1.9. Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: od 3,2 m do 4,0 m.
- 1.10. Kąt nachylenia dachu: do 12°.
- 1.11. Rodzaj poddasza: nie dotyczy.
- 1.12. Rodzaj projektowanego dachu: płaski.
- 1.13. Projektowany układ głównych połaci dachu: nie dotyczy.
- 1.14. Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie dotyczy.

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

2.1. Planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi po zapewnieniu odpowiednich warunków gruntowo – wodnych.

2.2. Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in.

- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),

- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.),

- Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).

2.3. Inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchnią formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

2.4. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 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 ze zm.) oraz nie jest wymieniona katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

3.1. Na terenie objętym postępowaniem zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, ujęte w wykazie do gminnej ewidencji zabytków – obszar AZP 48-32/58. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt 3 lit a, art. 36, ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., Dz. 2022, poz. 840 ze zm.).

3.2. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Gminy Kłeko.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

4.1. Zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci.

4.2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – do projektowanego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci.

4.3. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych – na własny teren nieutwardzony.

4.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci.

4.5. W zakresie zapotrzebowania w ciepło – z własnej kotłowni; nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się

najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.6. W zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy KłECKO.

4.7. Dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej nr G283068P, stanowiącej działkę nr ewid. 12, poprzez drogę wewnętrzną nr N14P, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 5; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

4.8. Minimalna liczba miejsc postojowych – 3 miejsca postojowe, miejsca należy wyznaczyć w granicach wnioskowanej części działki.

5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:

5.1. Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej.

5.2. Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych.

5.3. Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem.

5.4. Inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy.

5.5. Inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby.

5.6. Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się.

7. Inne warunki:

7.1. Na terenach zmeliorowanych projekt budowlany inwestycji należy uzgodnić z miejscową spółką wodną przez uzyskanie pozwolenia na budowę. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych.

7.2. Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz 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).

7.3. 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.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

W dniu 12.04.2024 r. Gmina KłECKO wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą na terenie części działki o nr ewid. 108 położonej w obrębie ewidencyjnym Czechy, gmina KłECKO.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej pismem z dnia 18 kwietnia 2024 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji oraz z art. 10 § 1 Kpa, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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

Wokół terenu objętego wnioskiem został wyznaczony obszar analizowany, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ww. terenu. Ze względu na szerokość frontu części działki objętej wnioskiem (12,6 m), której trzykrotność wynosi mniej niż 50,0 m ($12,6 \text{ m} \times 3 = 37,8 \text{ m}$), przyjęto zasięg obszaru analizowanego wynoszący nie mniej niż 50,0 m, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). To przesądziło ostatecznie, że analizie poddano działki zabudowane o nr ewid. 18/7, 18/3, 18/1, 107, 13/2, 13/1 i 14/1 obręb Czechy, gmina Kłecko.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano, że inwestycja kontynuuje charakterystyczne cechy zabudowy sąsiedniej w tym jej funkcję, linię zabudowy, wysokość, szerokość elewacji frontowej i geometrię dachu oraz intensywność zabudowy.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 2 wykazano, że teren ma dostęp do drogi publicznej, do drogi gminnej nr G283068P, stanowiącej działkę nr ewid. 12, poprzez drogę wewnętrzną nr N14P, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 5.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wykazano, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Na wnioskowanej działce jest możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wykazano, że zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustalono, że teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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, ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W toku postępowania Burmistrz Gminy Kłecko wystąpił, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o uzgodnienie do:

- na podstawie pkt 2 – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu,
- na podstawie pkt 2a – Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gnieźnie – Opinia sanitarna znak ON-NS.9022.7.139.2024 z dnia 15.05.2024 r.,

- na podstawie pkt 5 – Marszałka Województwa Wielkopolskiego,
- na podstawie pkt 6 – Starosty Powiatu Gnieźnieńskiego – Postanowienie znak SLR.6123.5.45.2024 z dnia 9.05.2024 r.,
- na podstawie pkt 6 – Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu,
- na podstawie pkt 9 – w miejscu.

Biorąc powyższe pod uwagę ze względu na spełnienie łącznie wszystkich warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym orzeczono jak w sentencji.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o zakończeniu postępowania pismem z dnia 23 maja 2024 r., znak RPN.6730.37.2024 oraz miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym.

Wobec powyższego uwzględniając stan faktyczny i prawny należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez Macieja Groszaka posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty (nr dyplomu 62088, UAM, 2008).

INFORMACJE

- 1) Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji,
- 2) Załączniki sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi pozostaje w aktach sprawy do wglądu,
- 3) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- 4) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 5) Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio,
- 6) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- 7) Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gnieźnie.

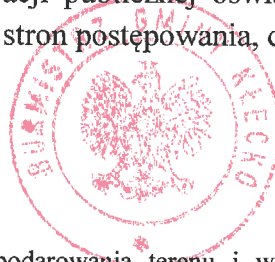
POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Strona ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



BURMISTRZ

Rafał Kowalczyk

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i wyniki analizy (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

1. Wg rozdzielnika,
2. a/a

Załącznik nr 2 (analiza opisowa)
wykonany do decyzji
o warunkach zabudowy
nr RPN.6730.37.2024 z dnia 6 czerwca 2024 r.

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonana 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.) oraz art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1 oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z ustaleniem warunków zabudowy części działki oznaczonej nr ewid. 108, obręb geodezyjny Czechy, gmina KłECKO, dla inwestycji obejmującej budowę świetlicy wiejskiej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.

1. Stan prawny i faktyczny:

- a) działka nr ewid.: 108 o łącznej pow. 0,3240 ha;
– użytki: B, RIIb, RIVb, RV;
2. Wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy objęta jest część działki oznaczonej nr ewid. 108 obręb geodezyjny Czechy, gmina KłECKO o powierzchni równej 0,1200 ha. Parametry nowej zabudowy, takie jak wskaźnik powierzchni nowej zabudowy czy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalone są względem części działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.
3. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2016 r. (II OSK 1605/14) *Decyzja o warunkach zabudowy powinna zawierać dwa integralne załączniki; jeden w postaci analizy, na którą składają się część opisowa i graficzna, drugi w postaci mapy z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.*
4. Zgodnie z treścią uzasadnienia do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 24 lipca 2012 r. (II SA/Po 259/2012) *Nie ma żadnych przeszkód, by załącznikiem do decyzji była cała analiza (w części opisowej i graficznej), jeżeli tylko zawiera ona wyodrębnione wyniki analizy i nie wpływa na umniejszenie czytelności, jednoznaczności decyzji administracyjnej.*
5. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lipca 2020 r. (II OSK 606/20) *Jedynie tylko całkowite zaniechanie przeprowadzenia analizy lub nieusprawiedliwione odstępstwo od określenia koniecznych parametrów nowej zabudowy można byłoby traktować za rażące naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Inne natomiast uchybienia, w szczególności te, które związane są z ujawnieniem procesu decyzyjnego, jak braki w uzasadnieniu czy szczegółowości i kompletności analizy urbanistycznej lub jej wyników, można uznać za rażące naruszenie prawa tylko w przypadku, gdy wydane rozstrzygnięcie w ogóle nie znajduje odzwierciedlenia w zebranych materiałach, a porównanie planowanego zamierzenia budowlanego z otoczeniem, nasuwa oczywisty wniosek o naruszeniu zasady dobrego sąsiedztwa lub ładu przestrzennego.*

6. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2019 r. (II OSK 3393/18) *Pojęcia działki sąsiedniej nie można ograniczać tylko do działek zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej. Pojęcie to należy odnosić do nieruchomości, czy też terenów położonych w okolicy i tworzących pewną całość. Przez pojęcie "działka sąsiednia" należy rozumieć nieruchomość znajdującą się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość. Przy określaniu parametrów przyszłej inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy dopuszczalne więc będzie nawiązywanie także do cech tych nieruchomości niegraniczących bezpośrednio z przyszłą zabudową, które jednak znajdują się w obszarze tworzącym urbanistyczną całość. Należy zatem stwierdzić, że wystarczające jest spełnienie przez działkę sąsiednią ogólnego wymogu dostępności do drogi publicznej. Skoro działka sąsiednia to nieruchomość znajdującą się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość, za oczywiste należy uznać, że dostępność z tej samej drogi nie oznacza, że działka sąsiednia musi być położona przy tej samej drodze publicznej, co teren, na którym ma powstać planowana inwestycja.*

7. Dla nowej zabudowy ustala się:

a) granice obszaru analizowanego:

granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000 (załącznik nr 2 – analiza graficzna – wykonana do decyzji o warunkach zabudowy) w odległości nie mniejszej niż 50,0 m, od każdej z granic części działki objętej wnioskiem;

ze względu na szerokość frontu części działki / nieruchomości objętej wnioskiem (12,6 m), której trzykrotność wynosi mniej niż 50,0 m ($12,6 \text{ m} \times 3 = 37,8 \text{ m}$), zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia o którym mowa wyżej, przyjęto zasięg obszaru analizowanego wynoszący nie mniej niż 50,0 m;

w celu zachowania zgodności części opisowej analizy z jej częścią graficzną, zasięg obszaru analizowanego powiększono do granic zabudowanych działek ewidencyjnych, znajdujących się w obszarze o szerokości 50,0 m;

w granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki geodezyjne, oznaczone numerami ewid.: 18/7, 18/3, 18/1, 107, 13/2, 13/1 i 14/1;

Odstąpiono od poszerzania prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego – w zasięgu prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego znalazła się reprezentacja działek zabudowanych w sposób charakterystyczny dla okolicy części działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy;

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lipca 2020 r. (II OSK 450/20) *Zasadą jest wyznaczenie obszaru analizowanego odpowiadającego wielkością minimum trzykrotnej szerokości frontu działki. Co prawda ustawodawca nie wykluczył prawnej możliwości wyznaczenia obszaru większego aniżeli wskazane minimum, to jednak z części tekstowej, jak i graficznej analizy powinny jasno wynikać przesłanki, którymi organ kierował się wyznaczając granice tego obszaru analizowanego w takiej wielkości. Poszerzenie obszaru analizowanego w celu poszukiwania nieruchomości "podobnych", do których można nawiązać, wyłącznie celem pozytywnego rozpatrzenia wniosku inwestora, nie jest dopuszczalne.*

b) linie zabudowy:

część działki objęta wnioskiem, jest wolna od zabudowy; od zachodu przedmiotowa część działki graniczy z drogą wewnętrzną nr N14P, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 5; obsługa komunikacyjna jest realizowana z drogi gminnej nr G283068P, stanowiącej działkę nr ewid. 12, poprzez drogę wewnętrzną nr N14P, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 5;

budynki zlokalizowane w obszarze objętym analizą, posadowione bezpośrednio przy drodze wewnętrznej nr N14P, zlokalizowane są w odległości od 0,5 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 18/1) do 15,4 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 18/1) od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 5;

zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

– 15,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 5;

c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki:

na obszarze analizowanym porównano powierzchnię zabudowy z powierzchnią działek oznaczonych numerami ewid.: 18/7, 18/3, 18/1, 107, 13/2, 13/1 i 14/1;

z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 12,3%; najwyższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 24,4% (na działce oznaczonej nr ewid. 18/1), najniższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 1,9% (na działce oznaczonej nr ewid. 13/1); powierzchnia części działki objętej wnioskiem wynosi 0,1200 ha;

zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki wynoszący nie więcej niż 9,2% (do 110,0 m²), w tym udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni części działki nie mniej niż 32,5%;

odstępuje się od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki; ustalona wartość wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy nie przekracza średniej wartości parametru w obszarze objętym analizą;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budynek świetlicy wiejskiej o powierzchni od 70,0 m² do 110,0 m² – ustalona wartość wskaźnika spełnia żądanie Wnioskodawcy;

d) szerokość elewacji frontowej:

szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym, wynosi od 5,4 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 18/1) do 14,6 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 18/1); średnia szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 9,9 m;

zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą 12,09 m z tolerancją do 20%, tj. od 9,67 m do 14,5 m;

odstępuje się od wyznaczenia średniej wartości szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym; ustalona wartość szerokości

elewacji frontowej budynku nie przekracza maksymalnej wartości parametru na obszarze objętym analizą;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budynek świetlicy wiejskiej o szerokości elewacji frontowej od 11,0 m do 14,5 m – ustalona wartość parametru spełnia żądanie Wnioskodawcy;

- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu:

w obszarze objętym analizą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków wynosi od 2,0 m do 4,5 m;

zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą do 4,0 m;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budynek świetlicy wiejskiej o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,2 m do 4,0 m – ustalona wartość parametru spełnia żądanie Wnioskodawcy;

- f) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):

budynki mieszkalne, garażowe i gospodarcze istniejące na obszarze analizowanym pokryte są dachami stromymi oraz dachami płaskimi; wysokość budynków w obszarze objętym analizą nie przekracza 8,5 m;

zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustala się realizację dachu płaskiego, o nachyleniu połaci dachowych do 12°, przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu na wysokości do 4,0 m;

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budynek świetlicy wiejskiej o wysokości od 3,2 m do 4,0 m i o następującej geometrii dachu: dach płaski o nachyleniu połaci dachowych od 2° do 4° – ustalenia dotyczące parametru spełniają żądanie Wnioskodawcy;

- g) liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna.

8. Kontynuacja funkcji:

na obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne, garażowe i gospodarcze, zatem realizacja zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy;

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2020 r. (II OSK 539/19) *W ramach tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nawet uzupełnienie funkcji o nową nie oznacza braku kontynuacji dotychczasowej funkcji, ponieważ to zależy od okoliczności konkretnej sprawy, tj. czy mamy do czynienia z funkcjami, które np. nie wykluczają się wzajemnie. Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie uznawane za uzupełniające i niewchodzące z nią w kolizję. Nie wymusza mechanicznego powielania istniejącej zabudowy. Wystarczające jest, gdy nowa zabudowa nie koliduje z istniejącą na obszarze analizowanym. Dlatego budynkom o określonej funkcji towarzyszyć mogą nie tylko budynki tego samego rodzaju, lecz także obiekty uzupełniające tę zabudowę.*

9. Część działki objęta wnioskiem, posiada dostęp do drogi publicznej:

dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem z drogi gminnej nr G283068P, stanowiącej działkę nr ewid. 12, poprzez drogę wewnętrzną nr N14P, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 5; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 maja 2011 r. (II OSK 833/10) *Nie zasługuje na aprobatę pogląd, zgodnie z którym dla oceny czy działka ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. niezbędnym jest aby droga ta spełniała określone odrębnymi przepisami warunki techniczne. Kwestia zgodności dróg publicznych z przepisami techniczno-budowlanymi nie ma dla oceny dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p. decydującego znaczenia.*

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2014 r. (II OSK 76/13) *Standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.*

10. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- ustala się zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej na warunkach gestorów poszczególnych mediów; nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustala się odprowadzanie ścieków na warunkach gestora sieci;
- ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony;

11. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

12. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

13. Zamierzenie inwestycyjne 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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.

14. Część działki objęta wnioskiem zlokalizowana jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską - w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr AZP 48-32/58.

15. Część działki objęta wnioskiem nie jest zlokalizowana w granicach obszarów chronionych

w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

16. Część działki zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno;
17. Część działki objęta wnioskiem nie jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego.
18. Integralną część analizy opisowej stanowi analiza graficzna.

*Analizę sporządził mgr Maciej Groszak
urbanista kwalifikowany na podst. art. 5 pkt 4 upzp
Analiza sporządzona w dniu 26.04.2024 r.*