

Kórnik, dnia 5 czerwca 2023 r.

WB1-PP.6730.75.2023

## WG ROZDZIELNIKA

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – zwanej dalej upzp, w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), zwracam się z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy znak: **WB1-PP.6730.75.2023** z dnia **5 czerwca 2023 r.**, dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego** na działce oznaczonej nr ewid. **455/73**, położonej w obrębie geodezyjnym **Kamionki**, gmina Kórnik.

### W załączeniu:

1. Projekt decyzji o warunkach zabudowy.

### Projekt decyzji podlega uzgodnieniu z:

1. **Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego** (al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań) jako organem administracji geologicznej – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 upzp;
2. **Starostą Poznańskim** (ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań) – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5a upzp;
3. **Starostą Poznańskim – Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa** (ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań) – w sprawach ochrony gruntów rolnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp;
4. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu - Zarząd Zlewni w Poznaniu** (ul. Szewska 1, 61-760 Poznań) – jako organem właściwym w sprawach ochrony melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp;

### Otrzymują do wiadomości:

1. Łukasz Małysz (z up.) – ul. Brzozowa 3, 62-035 Błaziejewko,
2. Strony postępowania za pośrednictwem BIP-u,
3. UMiG Kórnik do akt.

### *Sprawę prowadzi:*

*specjalista Anita Biegańska*

*Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Kórnik*

*Pokój nr 211, II piętro, tel. (61) 817 04 11 wew. 678*

WB1-PP.6730.75.2023

## **Projekt**

### **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1–2a, 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) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 kwietnia 2023 r., który złożyli:

**Krystyna Agnieszka Sobczak**  
**i**  
**Sławomir Daniel Sobczak**  
**ul. Akacyjowa 10, 62-571 Stare Miasto**

**ustalam na rzecz Wnioskodawców  
warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia:  
**budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego  
na działce oznaczonej nr ewid. 455/73,  
położonej w obrębie geodezyjnym Kamionki, gmina Kórnik**

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, po przeprowadzeniu wizji w terenie, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:
  - a) rodzaj zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linia zabudowy:
    - obowiązująca, w odległości 6 m od granicy z działką nr ewid. 455/43 (przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, do której ściana frontowa budynku mieszkalnego powinna przylegać na minimum 50% jej długości),
  - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:
    - nie mniej niż 15% i nie więcej niż 21%,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu:
    - nie mniej niż 50%,
  - d) szerokość elewacji frontowej:
    - 11,7 m  $\pm$  20%,
  - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu:
    - nie mniej niż 3 m i nie więcej niż 5 m,

- f) układ głównych połaci dachowych:
    - stromy dwuspadowy lub wielospadowy,
  - g) kąt nachylenia głównych połaci dachu (nie dotyczy: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, balkonów i tarasów):
    - od 35° do 45°,
  - h) wysokość budynku do głównej kalenicy:
    - nie więcej niż 9 m,
  - i) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki:
    - prostopadły lub równoległy.
3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione 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),
  - b) na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) organ rozważył, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie to nie nastąpi,
  - d) należy zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Powiatowego Konserwatora Zabytków dla Powiatu Poznańskiego.
4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - c) zaopatrzenie w ciepło:
    - uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych,
  - d) sposób odprowadzania ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) gospodarowanie odpadami:
    - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - g) dostęp do drogi publicznej gminnej na działce nr ewid. 405/1:
    - poprzez działkę nr ewid. 455/43,
  - h) liczba miejsc postojowych, w tym garażowych w granicach terenu inwestycji:
    - minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.
5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) inwestycja nie może pozbawić: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) należy zastosować rozwiązania zapewniające ochronę przed: uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.
7. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do decyzji.
8. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
9. Inne warunki:
  - a) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej rozumianych jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią. Ewentualne kolizje należy usunąć na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Rejonowym Związkiem Spółek Wodnych w Śremie - ul. Ogrodowa 39, 63-100 Śrem. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.

## UZASADNIENIE

W dniu 20 kwietnia 2023 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Analiza wykazała, że wnioskowany teren leży w miejscowości Kamionki i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren nie jest zabudowany, leży w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, posiada dostęp do drogi publicznej.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granicę obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Wykaz działek, które znalazły się w obszarze analizy wraz z ich parametrami zabudowy zawarto w zestawieniu funkcji, parametrów, cech i wskaźników 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 stwierdzono, że warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 wyżej wymienionej ustawy są spełnione:

- 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, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele

nierolnicze i nieleśne;

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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu pozwoliły na dokonanie ustaleń w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych z pkt. 2 niniejszej decyzji, to jest określenia linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu.

Ustalenie dotyczące wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wynika z treści § 2 pkt 3 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1589).

Określenie liczby miejsc postojowych dla samochodów wynika z treści art. 54 pkt 2 lit. c i d wyżej wymienionej ustawy oraz § 2 pkt 6 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1589).

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano uzgodnienia z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.

Niniejsza decyzja nie wymaga uzyskania dodatkowych uzgodnień lub decyzji, o których mowa w art. 60 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, wymaganych przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy.

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.**

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) 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.

Podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji przysługuje prawo do wniesienia żądania do Wojewody Wielkopolskiego o wymierzenie organowi kary pieniężnej, w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu wydającego decyzję. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, jak wynika z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 55 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).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu będącego przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

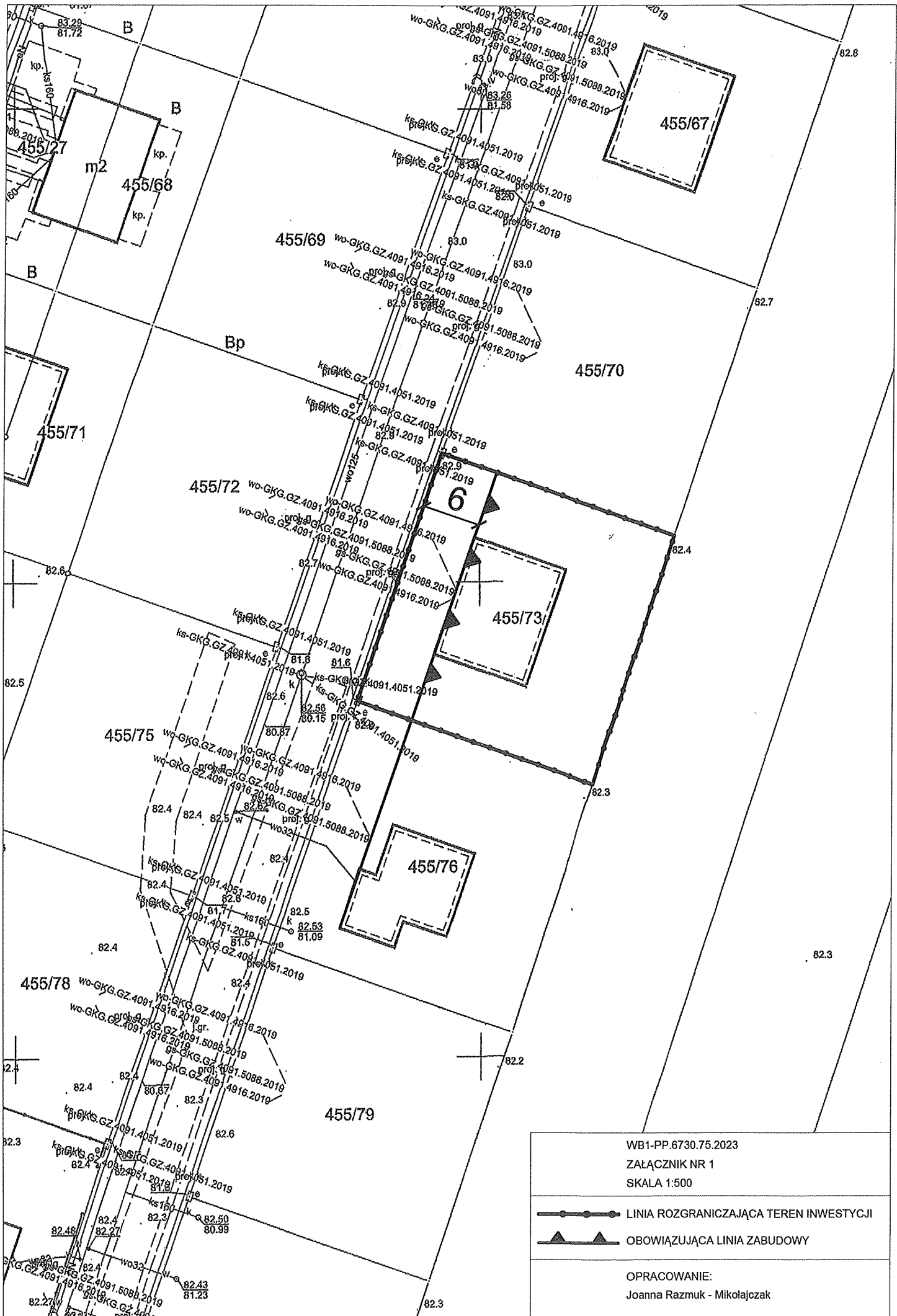
#### Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Część graficzna decyzji
- Załącznik nr 2 - Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną

Opracowanie: mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń



Nr uprawnień: 26/WPOKK/2014



WB1-PP.6730.75.2023

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:500

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

OPRACOWANIE:

Joanna Razmuk - Mikołajczak

Załącznik nr 2 do decyzji nr WB1-PP.6730.75.2023

## ANALIZA I WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

Szerokość frontu terenu (działka nr ewid. 455/73, obręb Kamionki): 28 m.

Powierzchnia terenu inwestycji: 742 m<sup>2</sup>.

Granicę obszaru analizowanego wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, to jest w odległości 84 m. Wykaz działek wraz z ich parametrami zabudowy zawarto w zestawieniu funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

**Zestawienie funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu**

	§3		§4	§5	§6	§7	§8		
	Wykaz działek w obszarze analizy oraz funkcja terenu		Linia zabudowy na działkach sąsiednich [m]	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stos. do pow. działki albo terenu	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wys. górnej krawędzi elewacji front., jej gzymsu lub attyki [m]	Geometria dachu	Kąt nachylenia [°]	Wysokość budynku [m]
						± 0,5 m		± 5 <sup>0</sup>	± 0,5 m
Kamionki	455/33, 455/77	MN	-	21%	13	4	stromy	35	7
Kamionki	455/35, 455/80	MN	-	21%	13	4	stromy	35	7
Kamionki	455/81	MN	-	15%	12	5	stromy	35	7
Kamionki	455/25, 455/65	MN	-	21%	14	5	stromy	40	9
Kamionki	455/27, 455/68	MN	-	21%	14	5	stromy	40	9
Kamionki	455/23, 455/62	MN	-	21%	14	5	stromy	40	9
			<b>ŚREDNIA</b>	<b>20%</b>	<b>13,3</b>	<b>4,7</b>			

### 1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

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.	<b>Warunek spełniony</b> W granicach obszaru analizowanego znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (kontynuacja funkcji).
pkt 2	Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi	<b>Warunek spełniony</b> Dostęp do drogi publicznej gminnej na



	w art. 2 pkt 14 ustawy.	działce nr ewid. 405/1 poprzez działkę nr ewid. 455/43.
pkt 3	Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.	<b>Warunek spełniony</b> sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej
pkt 4	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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	<b>Warunek spełniony</b> Na podstawie informacji zawartych w wypisie z ewidencji gruntów i budynków ustalono, iż teren inwestycji nie jest użytkiem rolnym klas I-III, nie jest gruntem leśnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, nie jest pozostałym gruntem leśnym.
pkt 5	Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi.	<b>Warunek spełniony</b>
pkt 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.	<b>Warunek spełniony</b>

**Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

## **2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

<b>Linia nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem:</b>	
zgodnie z §4 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.	
	Istnieje możliwość wyznaczenia linii zabudowy na działce objętej wnioskiem jako przedłużenia linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
<b>Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:</b>	
zgodnie z §5 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.	
	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na obszarze analizowanym wynosi 20% (minimalny: 15%, maksymalny: 21%). Wnioskowany wskaźnik: 24% - 28% (180 – 205 m2). W związku z rozbieżnością pomiędzy średnim wskaźnikiem wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznaczonym zgodnie z §5 ust. 1 rozporządzenia, a wnioskowanym wskaźnikiem, rozważono możliwość skorzystania z dopuszczenia zawartego w §5 ust. 2 rozporządzenia i wyznaczenia wskaźnika wielkości

powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu na podstawie wyników analizy.

Stwierdzono, iż wyniki analizy nie dają możliwości ustalenia wskaźnika powierzchni nowej zabudowy na wnioskowanym poziomie, ponieważ wskaźnik ten nie mieści się w widełkach wyznaczonych przez wartość najmniejszą i największą występującą w obszarze analizowanym. W związku z tym uznano, że możliwe jest ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na poziomie maksymalnie 21% - adekwatnie do najwyższej wartości w obszarze analizowanym.

**Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:**

zgodnie z §6 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.

Średnia szerokość elewacji frontowej (dla budynków mieszkalnych) na obszarze analizowanym wynosi 13,3 m (minimalna: 12 m, maksymalna: 14 m).

Wnioskowana szerokość elewacji frontowej: 16 – 18,5 m.

W związku z rozbieżnością pomiędzy średnią szerokością elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznaczoną zgodnie z §6 ust. 1 rozporządzenia, a wnioskowaną wartością, rozważono możliwość skorzystania z dopuszczenia zawartego w §6 ust. 2 rozporządzenia i wyznaczenia szerokości elewacji frontowej na podstawie wyników analizy.

Stwierdzono, iż wyniki analizy nie dają możliwości ustalenia szerokości elewacji frontowej na wnioskowanym poziomie, ponieważ szerokość ta nie mieści się w widełkach wyznaczonych przez wartość najmniejszą i największą występującą w obszarze analizowanym. W związku z tym uznano, że możliwe jest ustalenie szerokości elewacji frontowej adekwatnie do najwyższej wartości w tym obszarze, to jest: 11,7 m ± 20%.

**Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:**

zgodnie z §7 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.

Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki dla budynków mieszkalnych wynosi 4,7 m (minimalna: 4 m ± 0,5 m, maksymalna: 5 m ± 0,5 m), mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do krawędzi okapu.

Wnioskowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 6 – 7,5 m.

W związku z brakiem możliwości wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jako przedłużenia krawędzi istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, rozważono możliwość skorzystania z dopuszczenia zawartego w §7 ust. 4 rozporządzenia i wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na podstawie wyników analizy.

Stwierdzono, iż wyniki analizy nie dają możliwości ustalenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na wnioskowanym poziomie, ponieważ wysokość ta nie mieści się w widełkach wyznaczonych przez wartość najmniejszą i największą występującą w obszarze analizowanym. W związku z tym uznano, że możliwe jest ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej adekwatnie do najwyższej wartości w tym obszarze, to jest na poziomie 5 m.

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

zgodnie z §8 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.

	<p>Na obszarze analizowanym występują dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od <math>35^{\circ}</math> do <math>40^{\circ}</math>, wysokości budynków wynoszą od 7 m do <math>9\text{ m} \pm 0,5\text{ m}</math>.</p> <p>Wnioskowana geometria dachu: dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych od <math>25^{\circ}</math> do <math>45^{\circ}</math>, wysokości kalenicy do 9,5 m.</p> <p>Zgodnie z §8 rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. W związku z tym, po dokonaniu analizy stwierdzono, że dla wnioskowanej inwestycji możliwe jest ustalenie następującej geometrii dachu: dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych od <math>35^{\circ}</math> do <math>45^{\circ}</math>, wysokości kalenicy do 9 m.</p>
--	---

Opracowanie: mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

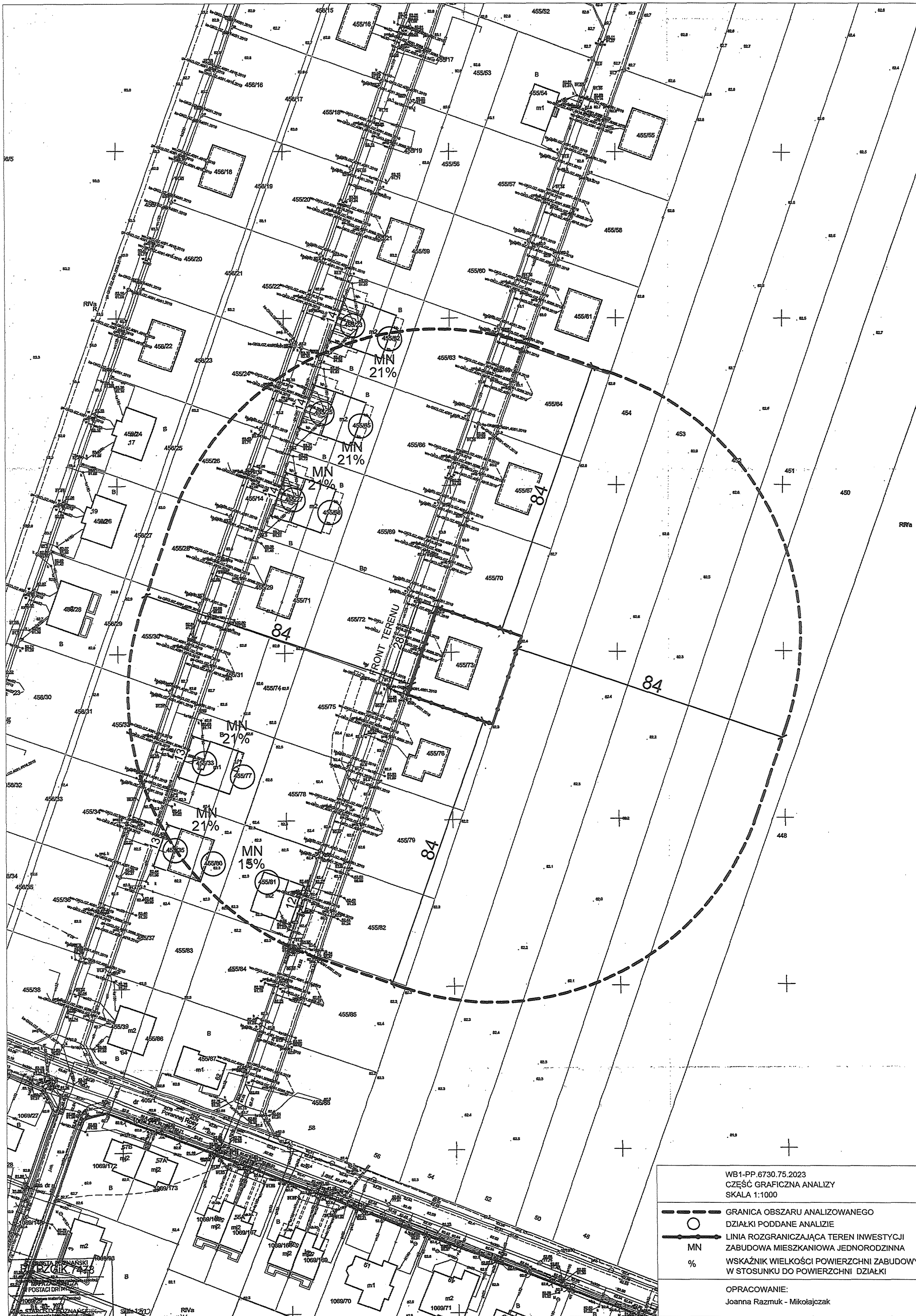
Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Nr uprawnień: 26/WPOKK/2014

WB1-PP.6730.75.2023  
ANALIZA FOTOGRAFICZNA



Zabudowa w obrębie terenu analizowanego



WB1-PP.6730.75.2023  
 CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY  
 SKALA 1:1000

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- DZIAŁKI Poddane ANALIZIE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- % WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI

OPRACOWANIE:  
 Joanna Razmuk - Mikotajczak