

Wągrowiec, dnia 05.09.2022 r.

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze 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 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 z dnia 10 czerwca 2022 r.:

**Gminy Wągrowiec
ul. Cysterska 22
62-100 Wągrowiec**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 88, obręb Wiatrowiec, gmina Wągrowiec, 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 świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;**
- 2. rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	– nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych, – odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z rozporządzeniem 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.);
b)	powierzchnia zabudowy:	do 200 m ² ;
c)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 40%;
d)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	3,0 m – 5,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem;
e)	szerokość elewacji frontowej budynku:	8,0 m – 24,0 m;

f)	liczba kondygnacji nadziemnych:	jedna kondygnacja nadziemna;
g)	rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi):	dach płaski lub dach jednospadowy lub dwuspadowy;
h)	kąt nachylenia głównych połaci dachu (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi):	0° – 45°;
i)	wysokość do najwyższego punktu dachu/główniej kalenicy:	3,0 m – 7,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem;
j)	usytuowanie głównej kalenicy budynku:	dowolne;

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- 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),
- 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.),
- 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,
- nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
- przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Węlny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka;

5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 20,
- zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, 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, Wójta Gminy Wągrowiec;

6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a)	dostęp do drogi publicznej:	istniejącym zjazdem z drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 147;
----	-----------------------------	---

b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m ² powierzchni użytkowej;
c)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
d)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
e)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
f)	odprowadzenie ścieków bytowych:	docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
g)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zm.);
i)	inne ustalenia:	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) na terenie inwestycji mogą znajdować się niesymetryczne urządzenia melioracyjne, dlatego też przed przystąpieniem do realizacji inwestycji zaleca się sprawdzenie ich przebiegu, a w przypadku wystąpienia kolizji lub też uszkodzenia ww. instalacji należy dokonać jej naprawy bądź też przełożenia na własny koszt pod nadzorem służb za to odpowiedzialnych, tj. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu oraz Regionalnym Związkiem Spółek Wodnych w Wągrowcu. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej) oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- d) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- e) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- f) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;

8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji;

9. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy;

10. inne warunki:

- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt,
- b) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora z dnia 10 czerwca 2022 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 88, obręb Wiatrowiec, gmina Wągrowiec.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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.

Należy 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 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), 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 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 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. 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.

W wyniku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy i materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wągrowiec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

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

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. a/a



Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy

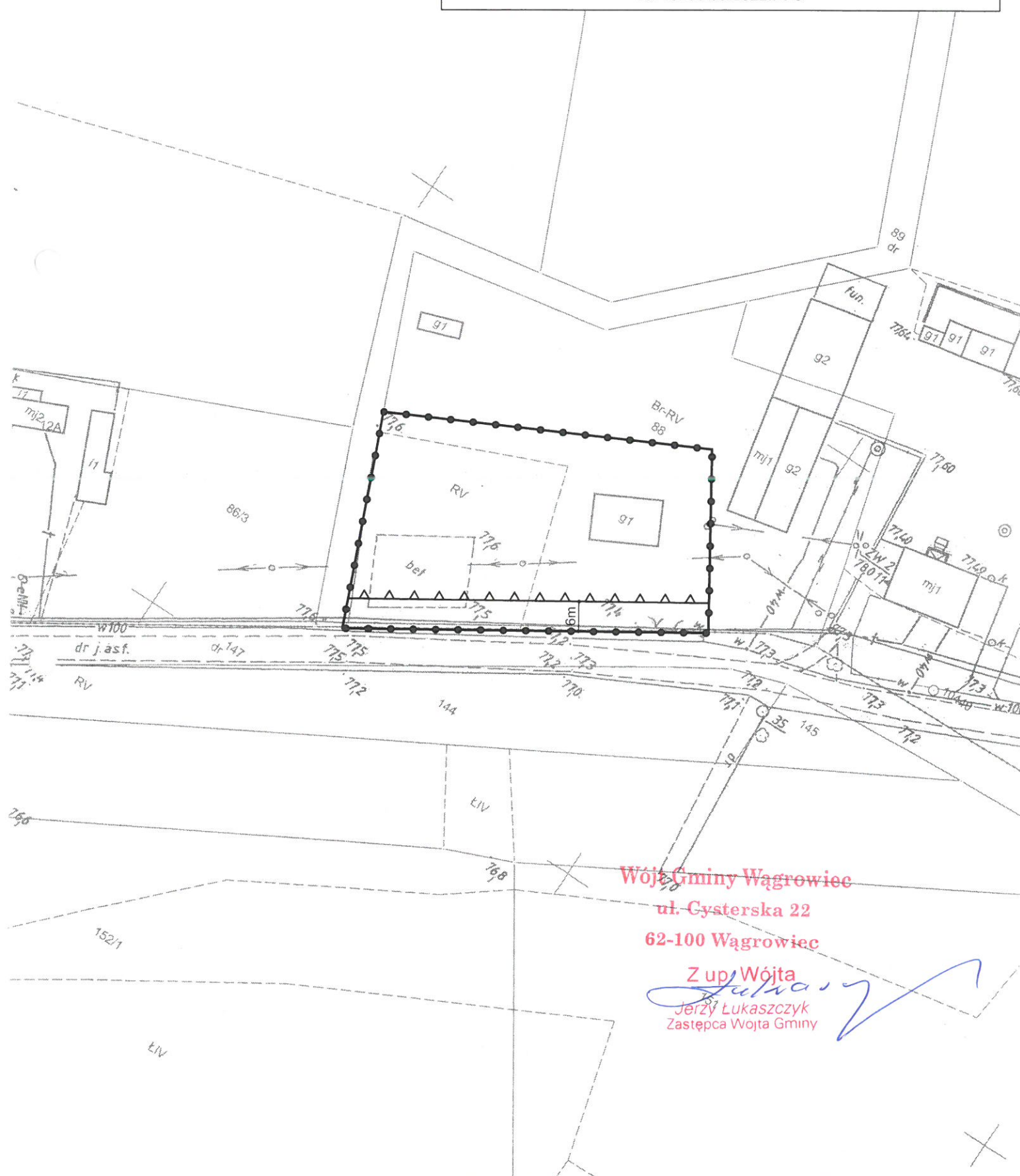
Decyzja niniejsza jest ostateczna
Wągrowiec, dnia 26.02.2024
.....
podpis

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

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego decyzją
△△△△ nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
IGP.6730.99.2022.PP3



Wójt Gminy Wągrowiec
ul. Cysterska 22
62-100 Wągrowiec
Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr IGP.6730.99.2022.PP3

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, zwanej dalej „ustawą”), 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., zwanego dalej „rozporządzeniem”), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przepisami odrębnymi oraz inwentaryzacją terenu, na wniosek **Gminy Wągrowiec, ul. Cysterska 22, 62-100 Wągrowiec, z dnia 10 czerwca 2022 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 88, obręb Wiatrowiec, gmina Wągrowiec**, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, 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, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, tj. 219,0 m (3 x 73,0 m) i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 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 usługowa.
- 3. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi
- 4. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy**
 - 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,
 - pkt 2 dostęp do drogi publicznej,
 - pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - 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,
 - pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 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.

5. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Numer geod. działki	Funkcja zabudowy	Linia zabudowy [m]	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	Układ kalenicy
96	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	bud. mieszk.: 15,0	3,0	16,0	2,5	7,0	dwuspadowy 45°	równoległy do frontu terenu
		bud. gosp.: 25,0		6,5	3,0	3,0	płaski	-
		bud. gosp.: 25,0		6,5	2,5	2,5	płaski	-
		bud. gosp.: 40,0		8,0	3,5	5,0	dwuspadowy 30°	prostopadły do frontu terenu
		bud. gosp.: 51,0		3,5	2,5	2,5	płaski	-
		bud. gosp.: 70,0		18,5	4,0	6,0	dwuspadowy 20°	równoległy do frontu terenu
		bud. gosp.: 66,0		9,0	3,0	3,0	płaski	-
		bud. gosp.: 65,0		5,0	3,0	3,0	płaski	-
		bud. gosp.: 65,0		4,5	2,5	2,5	płaski	-
		bud. gosp.: 50,0		12,5	4,0	8,0	dwuspadowy 40°	prostopadły do frontu terenu
86/3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	bud. mieszk.: 37,0	5,0	13,0	5,0	5,0	płaski/ jednospadowy 15°	-
		bud. gosp.: 24,0		6,0	3,5	3,5	płaski	-
86/15	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	bud. mieszk.: 38,5	4,3	20,0	3,5	9,0	dwuspadowy 45°	równoległy do frontu terenu
86/10	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	bud. mieszk.: 18,5	0,5	13,0	3,0	7,0	dwuspadowy 45°	równoległy do frontu terenu
		bud. gosp.: 30,0		2,5	3,0	3,0	jednospadowy 25°	-

		bud. gosp.: 41,0		8,0	3,0	3,5	jednospadowy 20°	-
		bud. gosp.: 44,0		8,0	5,0	5,0	dwuspadowy 30°	prostopadły do frontu terenu
		bud. gosp.: 50,0		3,0	3,0	3,0	jednospadowy 15°	-
		bud. gosp.: 42,0		4,5	3,0	3,0	płaski	-
		bud. gosp.: 63,0		10,0	6,0	6,0	dwuspadowy 30°	prostopadły do frontu terenu
		bud. gosp.: 71,0		4,0	4,0	4,0	dwuspadowy 30°	prostopadły do frontu terenu

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

- dostęp do drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 147

7. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć wodociągowa – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/63/03/2022 z dnia 10 marca 2022 r. wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu
- sieć elektroenergetyczna – zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej nr ZD/3626/2022 z dnia 9 marca 2022 r. wydanymi przez ENEA Operator Sp. z o.o.
- sieć kanalizacji sanitarnej – brak; zgodnie z wnioskiem inwestora do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych będzie odbywać się do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe

8. 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 grunty rolne zabudowane – Br-RV oraz grunty orne – RV. Przedmiotowa inwestycja 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.

9. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 20. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Welny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka.

Powierzchnia wnioskowanego obszaru wynosi 0,2800 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).

10. Ustalenie czy 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
- Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarami.

Wągrowiec, lipiec 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

Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr IGP.6730.99.2022.PP3

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na części działki o nr ewid. 88, obręb Wiatrowiec, gmina Wągrowiec,

wykonana na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 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 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”), 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zwanej dalej „ustawą”).

Wniosek inwestora obejmuje budowę świetlicy wiejskiej o powierzchni zabudowy 100 m² - 200 m². Budynek ma posiadać szerokość elewacji frontowej 8,0 m - 24,0 m, jedną kondygnację nadziemną, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,0 m - 5,5 m, wysokość 3,0 m - 7,0 m, dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia 0° - 45°.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
- b) linia zabudowy istniejących budynków:
 - budynki zlokalizowane są w odległości od 15,0 m do 71,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - wartość wskaźnika kształtuje się od 0,5% do 5,0%,
 - średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 3,2%,
 - powierzchnia zabudowy budynków wynosi od 9 m² do 224 m²,
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków:
 - szerokość elewacji frontowej kształtuje się od 2,5 m do 20,0 m,
 - średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 8,7 m, a z tolerancją ±20% wynosi od 6,9 m do 10,4 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków, tworzących jedną bryłę, znajdujących się na działce o nr ewid. 96 wynosi 37,0 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: od 2,5 m do 6,0 m,
- f) wysokość istniejących budynków: od 2,5 m do 9,0 m,
- g) geometria dachów istniejących budynków: występują dachy płaskie oraz strome jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia 15° - 45°.

W zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy, ustalono co następuje:

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

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 – SPELNIONY

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego w analizie urbanistycznej, stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 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.

Należy podkreślić, że zgodnie z ukształtowanym orzecznictwem sądów administracyjnych warunek kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która wszelkie wątpliwości w tym zakresie nakazuje rozstrzygać na rzecz uprawnień inwestora tak by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu. Także zgodzić się należy z poglądem, że warunek kontynuacji funkcji nie oznacza nakazu powielania czy powtarzania tylko jednego rodzaju funkcji na danym obszarze, lecz wskazuje na możliwość uzupełniania funkcji już występującej nową funkcją nie kolidującą z dotychczasową (wyrok WSA w Bydgoszczy z 20.03.2018 r. - II SA/Bd 503/17; wyrok WSA w Łodzi z 20.03.2018 r. - II SA/Ld 67/18; wyrok WSA w Gliwicach z 19.03.2018 r. - II SA/GI 130/18). W orzecznictwie przyjmuje się, że jednorodna funkcja na działkach sąsiednich nie wyklucza wprowadzenia zagospodarowania, które nie jest powieleniem funkcji istniejącej, ale jej uzupełnieniem i nie wchodzącą z nią w kolizję (wyr. NSA z 26.01.2016 r., sygn. akt II OSK 1356/14 i powołane w tym wyroku orzeczenia NSA). Zasada dobrego sąsiedztwa nie jest zatem naruszona, jeżeli nowa funkcja jest do pogodzenia z istniejącą, stanowiąc jej uzupełnienie, nie naruszając ładu przestrzennego na analizowanym terenie. A zatem przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy, może być wyłącznie inwestycja, która stoi w sprzeczności z dotychczasową funkcją terenu jaka występuje w obszarze analizowanym tzn. niedająca się z nią w praktyce pogodzić.

W przedmiotowym przypadku planowana funkcja usługowa - świetlica wiejska, będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy miejscowości Wiatrowiec, którą tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych. Realizacja przedmiotowej inwestycji umożliwi Gminie prowadzenie działalności kulturalnej, która będzie służyła integracji lokalnej społeczności. Nie przewiduje się, aby funkcjonowanie inwestycji przyczyniło się do generowania znaczących uciążliwości do środowiska. Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że planowana zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek świetlicy wiejskiej będzie stanowiła uzupełnienie funkcji zabudowy występującej na działkach sąsiednich i nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny.

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem, w następujący sposób:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 6 m od granicy frontowej działki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 200 m², w nawiązaniu do powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 3) szerokość elewacji frontowej: 8,0 m – 24,0 m, wartość minimalną ustalono w nawiązaniu do średniej szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się na obszarze analizowanym, natomiast wartość maksymalną ustalono jako wartość nieprzekraczającą łącznej szerokości elewacji frontowej budynków, tworzących jedną bryłę, znajdujących się na działce o nr ewid. 96;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: 3,0 m – 5,5 m, w nawiązaniu do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków znajdujących się na obszarze analizowanym;
- 5) wysokość do najwyższego punktu dachu/kalenicy: 3,0 m – 7,0 m, w nawiązaniu do wysokości budynków znajdujących się na obszarze analizowanym;
- 6) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 0° – 45°, w nawiązaniu do geometrii dachów budynków znajdujących się na obszarze analizowanym.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

teren ma dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY

Wnioskowany obszar spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, gdyż teren ma dostęp do drogi publicznej - gminnej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 147.

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPELNIONY

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

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

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 – SPELNIONY

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Przedmiotowa inwestycja 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.

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – SPELNIONY

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

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

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 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – SPELNIONY,*
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – SPELNIONY,*
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – SPELNIONY*

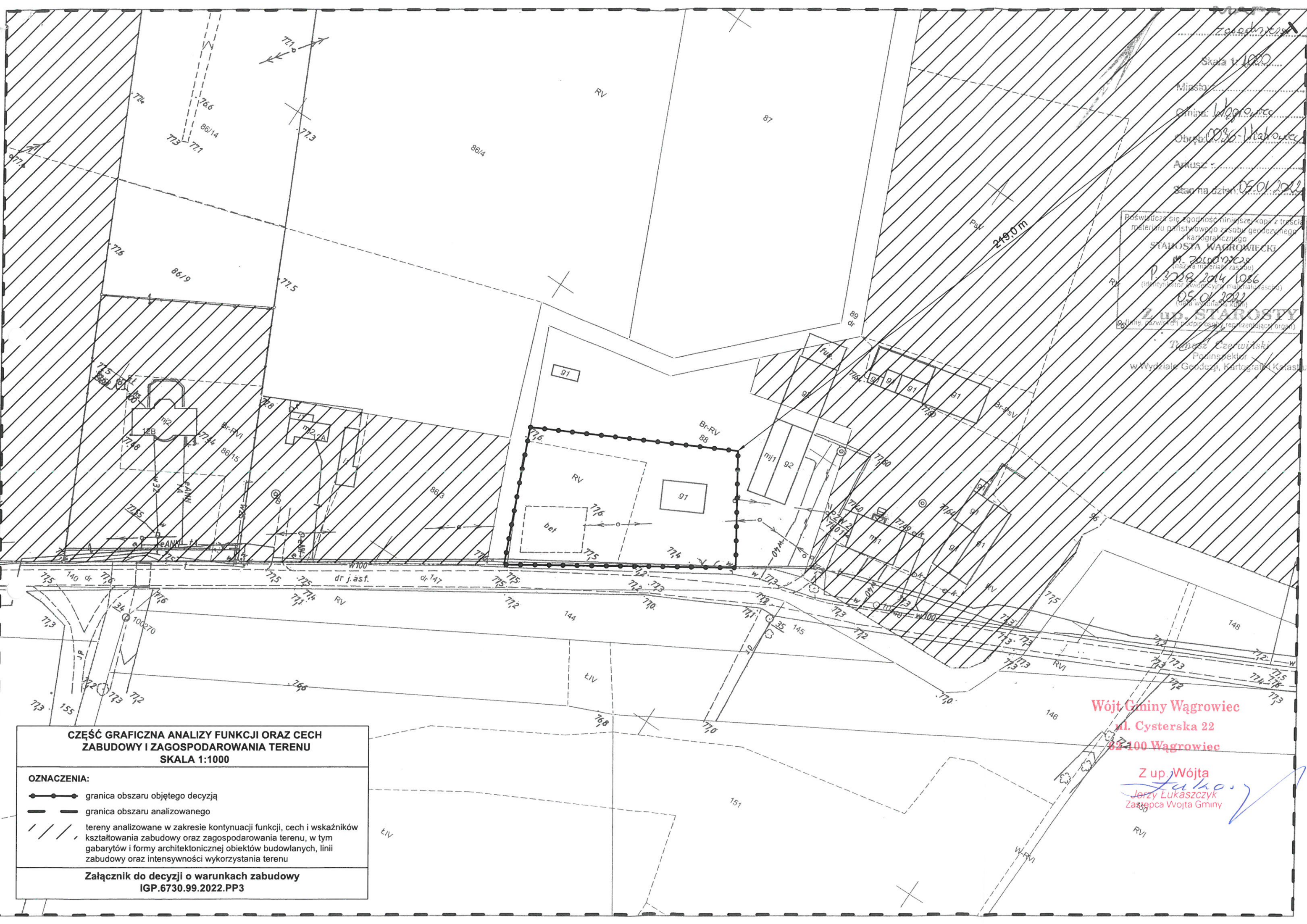
Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – inwestycja zlokalizowana jest poza wyżej wymienionymi obszarami.

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

Wągrowiec, lipiec 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

Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy



Skala 1:1000

Miasto: Wągrowiec

Gmina: Wągrowiec

Obręb: 0036-Wągrowiec

Arkusz: 1

Stan na dzień: 05.01.2022

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA WĄGROWIECKI

M. 201007228

(nazwa i numer zasobu)

P 3228 2014 1056

(identyfikator ewidencji materiału zasobu)

05.01.2022

(data wydania kopii)

Z up. STAROSTY

(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Tomasz Czerwinski

Podinspektor

w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego decyzją
- granica obszaru analizowanego
- /// tereny analizowane w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
IGP.6730.99.2022.PP3

Wójt Gminy Wągrowiec
ul. Cysterska 22
82-100 Wągrowiec

Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy

