

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także 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) oraz 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), w trybie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6 marca 2020 r., który złożyła:

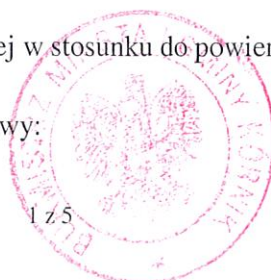
Ochotnicza Straż Pożarna w Kamionkach
reprezentowana przez
Pana Leszka Walkowiaka
Kamionki, ul. Poznańska 78, 62-035 Kórnik

ustalam na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy

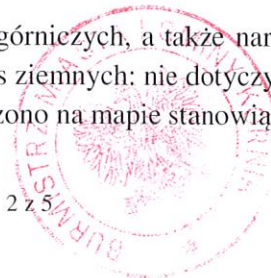
dla przedsięwzięcia:
rozbudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej
na działce oznaczonej nr ewid. 227/2,
położonej w obrębie geodezyjnym Kamionki, gmina Kórnik

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 usługowy,
 - b) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: usługowa.
2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy:
 - nieprzekraczalna, jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku, w odległości 8,0 m od granicy z działką nr ewid. 227/5 oraz w odległości 3,0 m od granicy z działką nr ewid. 227/7 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany budynku do granicy działki),
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu dla rozbudowy:
 - do 3,5%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu:
 - nie mniej niż 20%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla rozbudowy:



- 7,0 m \pm 20%,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, atyki lub okapu dla rozbudowy:
 - jako przedłużenie krawędzi istniejącego budynku poddanego rozbudowie,
 - f) układ głównych połaci dachowych dla rozbudowy:
 - płaski ($\leq 12^\circ$),
 - g) wysokość rozbudowy:
 - do 5,0 m.
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 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 2020 r. poz. 283 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:
 - na dotychczasowych zasadach,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - na dotychczasowych zasadach,
 - c) zaopatrzenie w ciepło:
 - na dotychczasowych zasadach,
 - d) sposób odprowadzania ścieków:
 - na dotychczasowych zasadach,
 - 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 powiatowej na działce nr ewid. 250/3:
 - istniejący zjazd,
 - h) liczba miejsc postojowych, w tym garażowych w granicach terenu inwestycji:
 - bez zmian.
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) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu polegającej na podwyższeniu poziomu terenu do wysokości większej niż poziom posadzki parteru wnioskowanego budynku, przy czym poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych.

UZASADNIENIE

W dniu 6 marca 2020 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku wpłynął wniosek w niniejszej sprawie. Przedmiotem wniosku jest ustalenie warunków zabudowy działki oznaczonej nr ewid. 227/2 położonej w obrębie geodezyjnym Kamionki, gmina Kórnik, dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej.

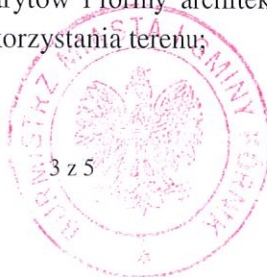
Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu 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 jest zabudowany, leży w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej, posiada dostęp do drogi publicznej.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki, której 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 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granicę obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z §3 ust. 2 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), to jest w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. W niniejszym przypadku odległość ta wyniosła 231 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 1-5 wyżej powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

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 w 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).

Dopuszczenie możliwości sytuowania budynku garażu bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wynika z treści § 12 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza brak możliwości jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony



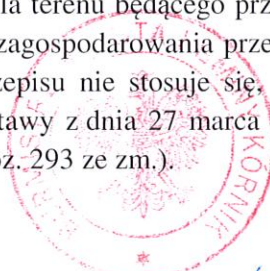
zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

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, t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).



z up. Burmistrza
mgr Sebastian Wlazły
Wiceburmistrz

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

Otrzymują:

- 1) Strony postępowania wg rozdzielnika sprawy,
- 2) UMiG Kórnik do akt.

Sprawę prowadzi:

specjalista Monika Politowicz

Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Kórnik

Pokój nr 211, II piętro, tel. (61) 817 04 11 wew. 679

Załącznik nr 2 do decyzji nr WB1-PP.6730.49.2020

**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).

Szerokość frontu działki nr ewid. 227/2, obręb Kamionki: 77 m.

Powierzchnia terenu inwestycji: 3010 m².

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, to jest w odległości 231 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. W wykazie zawarto działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, ulicy Poznańskiej oraz działki dostępne z ul. Piotrowskiej, stanowiące najbliższe sąsiedztwo. Ponieważ planowana zabudowa kontynuuje charakter zabudowy występujący na wnioskowanej działce (budynek parterowy z dachem płaskim), analizę ograniczono do linii zabudowy, funkcji terenu, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej. Na działkach, na których występuje więcej niż jeden budynek wskazano największą szerokość elewacji frontowej.

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]
Kamionki	227/2	U	-	18%	30	± 0,3 m		± 5°	± 0,5 m
Kamionki	234/12	MN	-	20%	12	5	płaski	-	5
Kamionki	234/10	MN	-	15%	7	-	-	-	-
Kamionki	236/1	RM	-	14%	11	-	-	-	-
Kamionki	237	RM	-	14%	20	-	-	-	-
Kamionki	240	MN	-	4%	15	-	-	-	-
Kamionki	243	MN	-	6%	16	-	-	-	-
Kamionki	244	RM	-	12%	14	-	-	-	-
Kamionki	344/1	MN	-	20%	16	-	-	-	-
Kamionki	345/4	MN	-	14%	19	-	-	-	-
Kamionki	347/5	MN	-	1,5%	12	-	-	-	-
Kamionki	347/3	MN	-	13%	16	-	-	-	-
Kamionki	350/2, 340/4	MNU	-	22%	25	-	-	-	-
Kamionki	423/4	U	-	15%	13	-	-	-	-
Kamionki	75/2	RM	-	16%	10	-	-	-	-
Kamionki	76	RM	-	4%	23	-	-	-	-
Kamionki	77	RM	-	8%	25	-	-	-	-
Kamionki	78	RM	-	11%	13	-	-	-	-
			ŚREDNIA	13%	16,5	5,0			

1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293):

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.	Warunek spełniony W granicach obszaru analizowanego znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej, a występująca na działkach zabudowa pozwala na określenie 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	Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy.	Warunek spełniony Bezpośredni istniejący dostęp do drogi publicznej powiatowej na działce nr ewid. 250/3.
pkt 3	Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy.	Warunek spełniony sieci: elektroenergetyczna
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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	Warunek spełniony 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.	Warunek spełniony

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1÷5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Linia nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem:	
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 zabudowy istniejącego budynku. Po dokonaniu analizy stwierdzono, że należy wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku, w odległości 8,0 m od granicy z działką nr ewid. 227/5 oraz w odległości 3,0 m od granicy z działką nr ewid. 227/7.
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:	
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 13% (minimalny: 1,5%, maksymalny: 22%). Wnioskowany wskaźnik: 3,5% (100 m ²) dla rozbudowy. Istniejący wskaźnik na działce objętej wnioskiem: 18%. 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 ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego w obrębie analizowanego obszaru, ponieważ wnioskowany wskaźnik mieści się w widełkach wyznaczonych przez wartość najmniejszą i największą występującą w tym obszarze.
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 na obszarze analizowanym wynosi 16,5 m (minimalna: 7 m, maksymalna: 30 m). Wnioskowana szerokość elewacji frontowej: 7 m dla rozbudowy. Na podstawie wyników analizy stwierdzono, iż możliwe jest ustalenie następującej szerokości elewacji frontowej: 7,0 m ± 20% dla rozbudowy. Takie ustalenie szerokości elewacji frontowej nie zaburzy ładu przestrzennego w obrębie analizowanego obszaru, ponieważ ustalona szerokość mieści się w widełkach wyznaczonych przez wartość najmniejszą i największą występującą w tym obszarze.
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.	
	Istnieje możliwość wyznaczenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jako przedłużenia krawędzi istniejącego na działce budynku, to jest na poziomie ok. 5 m. Wnioskowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 4,5 m. Po dokonaniu analizy stwierdzono, iż należy ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jako przedłużenie krawędzi istniejącego na działce budynku.

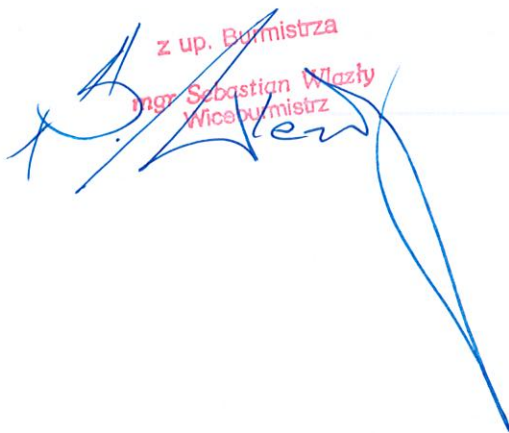
Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):

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.

Na obszarze analizowanym występują dachy płaskie i strome.
Geometria dachu istniejącego na działce budynku: dach płaski.
Wnioskowana geometria dachu dla rozbudowy: dach płaski.
Po dokonaniu analizy stwierdzono, że wnioskowana geometria dachu kontynuuje geometrię dachu istniejącej zabudowy na wnioskowanej działce.

Opracowanie: mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

z up. Burmistrza
mgr Sebastian Wlazły
Wiceburmistrz



mgr inż. arch. Joanna Razmuk-Mikołajczak
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
Nr uprawnień: 26/WPOKK/2014

