

Ostrów Wielkopolski, dnia 18.05.2021 r.

WAP.RAU.6730.1.97.2020

## **DECYZJA Nr 6730.84.2021**

### **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, oraz art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku - Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpoznaniu wniosku z dnia 15 czerwca 2020 r.

**ustalam warunki zabudowy  
po decyzji nr SKO-4213/348,349/20, SKO-4213/359,360/20  
Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu  
z dnia 28.12.2020 r.**

na rzecz [REDACTED]

#### **1. Rodzaj inwestycji:**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- garaż;

w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Bolka i Lolka; na działce nr 189/3 (obręb 0139).

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

##### *1) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:*

- a) linia zabudowy została oznaczona na rysunku stanowiącym Załącznik nr 1 do decyzji; należy zachować przewidziane w przepisach szczegółowych odległości sytuowanego obiektu od istniejących budynków, granic działek sąsiednich oraz linii elektroenergetycznych;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 20 %;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- d) szerokość elewacji frontowej budynku: 6,0 m z tolerancją  $\pm 20$  %;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do najwyższej położonej krawędzi dachu od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku): nie więcej niż 3,0 m;
- f) geometria dachu (kąt nachylenia, układ kalenicy i połaci dachowych): dach płaski (kąt nachylenia połaci dachowych do 15°);
- g) w przypadku wystąpienia w obrębie inwestycji urządzeń melioracyjnych lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;
- h) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania mogącego utrudnić dostęp do urządzeń podziemnych bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń;

- i) sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić właściwym służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

*2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

- a) uciążliwość obiektu dla środowiska nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi;
- b) w razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne, inwestor jest zobowiązany przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie winien przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych;

*3) Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:*

- a) energia elektryczna: z istniejącej sieci energetycznej nn na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) ogrzewanie: nie przewiduje się;
- c) zaopatrzenie w wodę: nie przewiduje się;
- d) kanalizacja sanitarna: nie przewiduje się;
- e) kanalizacja deszczowa: zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- f) sposób unieszkodliwiania odpadów: wywóz na wysypisko śmieci przez działające na terenie gminy przedsiębiorstwo oczyszczania;
- g) obsługa komunikacyjna: przez istniejący zjazd indywidualny na drogę gminną; budowa nowego zjazdu lub przebudowa zjazdu istniejącego wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi;

*4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:*

- a) w przypadku, gdy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami;
- b) wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu;
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;
- d) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich;

*5) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:*

- nie dotyczy.

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji, wraz z innymi oznaczeniami, określono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji (nr 1).

### **Pouczenie**

Przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych należy dokonać zgłoszenia budowy lub uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Ostrowie Wielkopolskim – Al. Powstańców Wielkopolskich 16; 63-400 Ostrów Wielkopolski. Do stosownego wniosku należy dołączyć:

- decyzję o warunkach zabudowy;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- niezbędne pozostałe pozwolenia, wymagane przepisami ogólnymi.

Prezydent Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania od decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

### **Załączniki:**

- 1) Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik graficzny do decyzji (nr 1)
- 2) Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na analizowanym obszarze wraz z częścią rysunkową (nr 2 i 3).
- 3) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (nr 4).

### **UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Bolka i Lolka; na działce nr 189/3 (obręb 0139), wystąpił [REDAKTOWANE].

Przedmiotowa inwestycja położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i

zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

O wszczęciu postępowania zostały zawiadomione strony postępowania. W trakcie postępowania do tutejszego Urzędu wpłynęły uwagi od stron postępowania, w głównej mierze dotyczące zacierania działek sąsiednich, spadku wartości nieruchomości w wyniku realizacji planowanej inwestycji oraz negatywnego jej wpływu na sąsiednie nieruchomości.

W dniu 08.10.2020 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 6730.155.2020 w przedmiotowej sprawie, od której odwołała się [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO]. W dniu 28.12.2020 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kaliszu decyzją nr SKO-4213/348,349/20, SKO-4213/359-360/20 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Realizując uwagi SKO, ponownie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Szerokość frontu działki od strony drogi gminnej - ulicy Bolka i Lolka - wynosi 25,0 m, wobec czego granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległościach minimum 75,0 m od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja (wartości zmienne w zależności od istniejącego układu drogowego i kształtu nieruchomości), tj.;

- 90,5 m w kierunku zachodnim,
- 108,5 m w kierunku wschodnim,
- 84,0 m w kierunku północnym,
- 89,5 m w kierunku południowym.

Przeprowadzona na tak wyznaczonym obszarze analiza ponownie wykazała, że przedmiotowa inwestycja – budowa garażu, stanowi kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy występującej na sąsiednich działkach, wobec czego wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

W dniu 27.04.2021 r. zakończono postępowanie w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy. Strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania w drodze obwieszczenia udostępnionego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego.

W toku postępowania zgodnie z obowiązującymi wymogami uzyskano niezbędne uzgodnienia, a sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie uprawnionej, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów.

Wobec powyższych ustaleń i uzgodnień, orzeczono jak w sentencji

**Z up. PREZYDENTA MIASTA**

*Krystian Kaczmarek*  
Dyrektor Wydziału  
Administracji Przestrzennej

*Otrzymują:*

1. [REDACTED]
2. Strony postępowania (w drodze obwieszczenia udostępnionego wraz z decyzją w BIP Urzędu Miejskiego)
3. a/a

*Opracował:*

Marek Nadachowski

(uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ew. 7131/5/P/2002;  
członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów, zarejestrowany pod nr WP – 0441)

---

*Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Bolka i Lolka; na działce nr 189/3 (obręb 0139).*

---

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY<br/>I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **CZĘŚĆ TEKSTOWA:**

### **1. Informacje ogólne:**

Działka nr 189/3 (obręb 0139) objęta wnioskiem inwestora znajduje się w ciągu nieruchomości, zlokalizowanych wzdłuż pokrytej kostką betonową drogi gminnej. Na analizowanym obszarze występuje zabudowa, która powstała w ostatnich latach, a także następujące sieci infrastrukturalne: wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa oraz linie: telekomunikacyjna i energetyczna NN i SN.

Przedmiotowa inwestycja położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Szerokość frontu działki od strony drogi gminnej - ulicy Bolka i Lolka - wynosi 25,0 m, wobec czego granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległościach minimum 75,0 m od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja (wartości zmienne w zależności od istniejącego układu drogowego i kształtu nieruchomości), tj.;

- 90,5 m w kierunku zachodnim,
- 108,5 m w kierunku wschodnim,
- 84,0 m w kierunku północnym,
- 89,5 m w kierunku południowym.

Obszar objęty wnioskiem, to teren zabudowany zespołem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, posiadający dostęp do utwardzonej drogi publicznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną przedmiotowej działki oraz

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

## **2. Funkcja zabudowy**

Na obszarze objętym analizą występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty związane bezpośrednio z obsługą tego typu zabudowy tj. budynki gospodarcze i garażowe. Nieruchomości niezabudowane użytkowane są rekreacyjnie.

Wobec powyższego wnioskowany sposób zainwestowania stanowi kontynuację funkcji występujących na sąsiednich działkach.

## **3. Linia zabudowy:**

W rejonie analizowanej działki występuje nieregularnie ukształtowana linia zabudowy, odsunięta od granic pasów drogowych dróg gminnych na odległość od około 1,5 m do 13,0 m. Biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania, wydaje się właściwe ustalenie dla garażu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zlokalizowanej w odległości 25,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej.

## **4. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:**

Na działkach znajdujących się na analizowanym obszarze wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni tych działek zawiera się w przedziale od 0 do około 44 %. Zgodnie z przepisem zawartym w § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego, którego wartość w przedmiotowym przypadku wynosi 26,41 %.

Wnioskowana inwestycja wymaga określenia tego parametru na poziomie max. 20 %. W § 5 ust. 2 w/w Rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika niż średni jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. W omawianym przypadku należy skorzystać z cytowanego przepisu, odnosząc się do wskaźnika zabudowy występującego na sąsiadujących bezpośrednio z przedmiotową nieruchomością działkami, który wynosi od 18 % do 28 % (dz. nr 189/1 - 28 %, dz. nr 189/13 – 20 %, dz. nr 189/23 – 18 %). Mając na względzie powyższe parametry ustalono wartość wskaźnika na maksymalnym poziomie 20 %, uznając, iż w

omawianym przypadku mamy do czynienia z kontynuacją wartości wskaźnika intensywności zabudowy w obszarze analizowanym.

## **5. Szerokość elewacji frontowej:**

Szerokość elewacji frontowych budynków na analizowanym obszarze waha się w zakresie pomiędzy około 2,5 m a 22,0 m. Natomiast szerokość elewacji frontowych budynków gospodarczych i garażowych wynosi od około 3,0 m do około 18,0 m. Zgodnie z przepisem zawartym w § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Średnia wartość w przedmiotowym przypadku wynosi 8,98 m.

Wnioskowana inwestycja wymaga określenia tego parametru na poziomie 6,0 m. Zgodnie z § 6 ust. 2 w/w Rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości niż średniej jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. W omawianym przypadku należy skorzystać z cytowanego przepisu, odnosząc się do szerokości elewacji frontowych budynków gospodarczych i garażowych występujących na sąsiadującej bezpośrednio z przedmiotową nieruchomością działce nr 189/1, które wynoszą 5,0 m, 6,0 m i 17,5 m. Mając na względzie powyższe parametry ustalono wartość szerokości elewacji frontowej na poziomie 6,0 m z tolerancją 20 %, uznając, iż w omawianym przypadku mamy do czynienia z kontynuacją parametru szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym.

Funkcjonowanie w obszarze analizowanym, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 189/3 zabudowy, o wskazanej i zbliżonej szerokości elewacji frontowej pozwala na uznanie, iż w omawianej sprawie spełniony jest wymóg kontynuacji szerokości elewacji frontowej zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym.

## **6. Wysokość elewacji frontowej:**

Wysokość ściany elewacji w zabudowie na analizowanym obszarze waha się zazwyczaj od 2,5 m (pod stromym dachem) do około 9,0 m, natomiast średnia wysokość zabudowy wynosi 5,59 m. Budynki gospodarcze i garażowego to obiekty jednokondygnacyjne o wysokości od około 2,5 m do około 4,0 m.

Zgodnie z przepisem zawartym w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość górnej krawędzi

elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Biorąc pod uwagę wysokość istniejących budynków na działkach sąsiednich zasadne jest ustalenie wysokości elewacji frontowej projektowanego budynku na maksymalnym poziomie 3,0 m zgodnie z wnioskiem Inwestora, korzystając z § 7 ust. 4 w/w Rozporządzenia dopuszczającego wyznaczenie innej wysokości, niż tej o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy.

Funkcjonowanie w obszarze analizowanym, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 189/3 zabudowy, o wskazanej i zbliżonej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej pozwala na uznanie, iż w omawianej sprawie spełniony jest wymóg kontynuacji wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym.

## **7. Geometria dachu:**

Na analizowanym obszarze budynki są przykryte dachami płaskimi oraz symetrycznymi dachami stromymi, o nachyleniu połaci dachowych w zakresie od około 20° do 40°. W odniesieniu do wnioskowanej zabudowy przyjęto, że projektowany dach winien być płaski (kąt nachylenia połaci dachowych do 15°).

*Opracował:*

Marek Nadachowski

(uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ew. 7131/5/P/2002; członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów, zarejestrowany pod nr WP – 0441)

|                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY<br/>I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Analiza została sporządzona do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Bolka i Lolka, na działce nr 189/3 (obręb 0139).

Wyniki zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla w/w nieruchomości. Wyniki graficzne analizy zawarto na Załączniku nr 1 do decyzji.

2. Możliwość spełnienia wymagań dla 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:

- Rodzaj zabudowy:  
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - Linia zabudowy:  
nieprzekraczalna - zgodnie z oznaczeniem na rysunku stanowiącym Załącznik nr 1 do decyzji.
  - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości:  
ustala się maksymalny wskaźnik na poziomie 20 %.
  - Szerokość elewacji frontowej budynku:  
ustala się na 6,0 m z tolerancją  $\pm 20$  %.
  - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku:  
ustala się na maksymalnie 3,0 m.
  - Geometria dachu:
    - układ połaci dachowych – dach płaski,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – do  $15^{\circ}$ .
3. Dostęp do drogi publicznej:
- z drogi gminnej (istniejącym zjazdem).

4. Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego:
  - istnieje możliwość podłączenia mediów do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
5. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
  - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Zgodność z przepisami odrębnymi:
  - nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.

W związku z powyższym zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*Krzysztof Kaczmarek*  
Dyrektor Wydziału  
Administracji Przestrzennej

*Opracował:*

Marek Nadachowski

(uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ew. 7131/5/P/2002;  
członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów, zarejestrowany pod nr WP – 0441)