

DECYZJA NR 1 / 2026 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) i art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po dokonaniu uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 powołanej na wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).
- 2) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
- 3) Ustawa z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 889).
- 4) Ustawa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1112).
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116).
- 6) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- 7) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
- 8) Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 15 lutego 2023 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 297).
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518, ze zm.),
- 10) Uchwała Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

po rozpatrzeniu wniosku Pana Mariusza Woźniaka, ul Wrocławska 17A, 55-010 Żerniki Wrocławskie, złożonego w dniu 22.10.2025 r.

U S T A L A M

dla Pana Mariusza Woźniaka, ul Wrocławska 17A, 55-010 Żerniki Wrocławskie
następujące warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie w zabudowie zagrodowej budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym szczelny

bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne, przewidzianej do realizacji na dz. 49 w miejscowości Michałowice.

1. Rodzaj zabudowy (inwestycji):

Zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Do budynków należy zapewnić dojazd spełniający wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 2) Należy uwzględnić warunki dotyczące budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych określone Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 15 lutego 2023 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 297).

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

1) Linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym nr 1 do decyzji w odległościach:
 - 8m od strony granicy z drogą wojewódzka nr 395 (dz. 77/1dr),
 - 6m od strony granicy dz. 93.
 - b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 15 lutego 2023 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 297).
- 3) Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dz. 49: maksymalnie 0,25.**
- 4) Maksymalna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,26.**
- 5) Nadziemna maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: maksymalnie 0,26, minimalnie 0,09.**
- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60 % powierzchni działki.**
- 7) Gabaryty i wysokość zabudowy:**
- a) wysokość projektowanej zabudowy: maksymalnie 10 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej planowanej zabudowy: maksymalnie 0,52 szerokości frontu działki.
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: maksymalnie 10m.
 - d) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, spadki połaci dachu: 35° - 45°.
 - e) kalenica prostopadła lub równoległa do frontu działki.
 - f) pokrycie dachów: dachówka lub pokrycie dachówkopodobne w kolorze ceglastym.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę powinien przedstawić dowód potwierdzający zachowanie warunków wynikających z art. 2 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2) Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zamierzenie planowane jest na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w obrębie wsi o średniowiecznej metryce. Obszar ten stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 4, w związku z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024, poz. 1292). Ma zastosowanie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że w przypadku realizowania robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych. Badania

archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie decyzji - pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskanej przed pozwoleniem na budowę.

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

- 1) Obsługa komunikacyjna – wjazd z drogi wojewódzkiej nr 395 (dz. 77/1dr) na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi wojewódzkiej, zgodnie z: ustawą z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 889) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518, ze zm.).
- 2) Liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
- 3) Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 4) Odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne.
- 5) Usuwanie odpadów stałych – do pojemników na odpady usytuowanych w obrębie własnej działki zgodnie z przepisami gminnymi.
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza elektroenergetycznego nn na warunkach określonych i uzgodnionych przez dostawcę energii..
- 7) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła, zgodnie z uchwałą Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- 8) Gaz – nie dotyczy - nie ustala się.
- 9) Wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy rozprowadzić powierzchniowo lub zagospodarować w granicach działki Inwestora.

7. Warunki i wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zabrania się dokonywania zmian naturalnego spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiadującej nieruchomości oraz kierowania wód z połaci dachowych na teren sąsiedni.
- 2) Użytkowanie obiektów nie może powodować uciążliwości i przekroczeń dopuszczalnych poziomów natężeń hałasu, wibracji, zakłóceń oraz zagrożenia sanitarnego.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie przeznaczonym pod wnioskowaną inwestycję oraz w jego otoczeniu nie występują tereny i obiekty, o których mowa ust. 8.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono są na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

10. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu: stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja jest ważna w terminie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Uzasadnienie

Decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie w zabudowie zagrodowej budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym szczelny bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne, przewidzianej do realizacji na dz. 49 w miejscowości Michałowice, wydana została w odpowiedzi na wniosek Mariusza Woźniaka, ul Wrocławska 17A, 55-010 Żerniki Wrocławskie.

Wnioskowana inwestycja położona jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu objętego przedmiotową decyzją nie ustalono obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązek taki nie wynika również z przepisów szczególnych.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) tj:

- 1) Co najmniej jedna sąsiadująca działka, dostępna z tej samej drogi, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 2) Teren ma dostęp do drogi publicznej.
- 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji zamierzenia budowlanego.
- 4) Teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze – część działki nr 87 stanowi ewidencyjnie grunt rolny klasy RIVa o powierzchni ok. 4660m², wobec czego nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.
- 5) Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji nie narusza przepisów odrębnych.
- 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 000) 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.

O wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących uprawnieniach strony zostały powiadomione zgodnie z wymogami art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.) oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.).

Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) nie stosuje się (art. 64c. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna). W przypadku przedmiotowej decyzji wniosek o ustalenie warunków zabudowy został złożony po dniu 16 października 2025 r., a więc został ustalony 5 letni termin ważności decyzji, licząc od dnia, w którym stała się prawomocna

Warunki zabudowy określone zostały na podstawie analizy cech zabudowy opracowanej zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116).

Wnioskowana inwestycja według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar objęty wnioskowaną inwestycją nie jest położony w granicach obszarów zagrożonych powodziowo, zagrożonych osuwiskami mas ziemnych lub obszarów prawnie chronionych ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ani w zasięgu stref ochrony bezpośredniej lub pośredniej ujęć wód.

Projekt decyzji opracował mgr Lesław Witkowski spełniający warunek, o którym mowa w art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 9 maja 2014r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych (Dz. U. z 2014r. poz. 768), tj. nabył uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji uzgodniono z właściwymi organami:

- 1) Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu - wniosek o uzgodnienie wpłynął w dniu 16.12.2024r.; do dnia 30.12.2025r. organ nie zajął stanowiska, wobec czego zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uznano za dokonane.
- 2) Dolnośląska Służba Dróg i Kolei - uzgodniła postanowieniem nr ZP/0244/I/398/2025 z dnia 31.12.2025 r. z uwagą, uwaga została uwzględniona.
- 3) Starosta Powiatu Strzelińskiego – uzgodnił postanowieniem nr NOŚ.6124.175.2025.MG1.2 z dnia 29.12.2025 r. bez uwag.

- 4) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnił postanowieniem nr ZNS.9022.2.69.2025.JO z dnia 22.12.2025 r. bez uwag.
- 5) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie we Wrocławiu - wniosek o uzgodnienie wpłynął w dniu 16.12.2025r.; do dnia 30.12.2025r. organ nie zajął stanowiska, wobec czego zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uznano za dokonane.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki faktyczne i prawne warunki zabudowy ustalono jak wyżej.

U w a g a :

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wójt Gminy stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
 - 1) Inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.
 - 2) Dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

P o u c z e n i e :

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

opracował uprawniony urbanista:


Uprawniony do projektowania
w planowaniu przestrzennym
Nr ewid. uprawnień 1444/34

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. **Rodzaj inwestycji:**

Budowa w zabudowie zagrodowej budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. **Lokalizacja inwestycji:** dz. 49 w miejscowości Michałowice

3. **Wnioskodawca:** Mariusz Woźniak, ul Wrocławska 17A, 55-010 Żerniki Wrocławskie

II. GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO –

oznaczone na mapie ewidencji gruntów w skali 1:1000. Szerokość frontu dz. 49 wynosi 15 m, zatem granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 50 m (3-krotna szerokość frontu działki, lecz nie mniej niż 50m).

III. ANALIZA FUNKCJI:

W granicach obszaru analizowanego występuje zabudowa zagrodowa oraz usługowa (świetlica wiejska (?)) Pozostałe działki w granicach obszaru analizowanego użytkowane są jako użytki rolne (rola, ogrody przydomowe).

Lp.	Działka	Funkcja zabudowy
1.	21	zabudowa zagrodowa
2.	23	świetlica wiejska (?)
3.	48	zabudowa zagrodowa
4.	50	zabudowa zagrodowa

Zgodnie ze złożonym wnioskiem przedmiotowa inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego. Inwestycja stanowiąca przedmiot wniosku jest zgodna z obecnym sposobem użytkowania terenów znajdujących się w granicy obszaru analizowanego i nie spowoduje powstania zagrożeń i wzrostu uciążliwości na terenach bezpośrednio przylegających.

IV. LINIE ZABUDOWY:

Budynki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego są zlokalizowane w zróżnicowanych odległościach od dróg.

Lp.	Działka	Odległość budynku w metrach		Uwagi
		od krawędzi jezdni	od granicy działki	
1.	21	9	5	-
2.	23	3,5	1	-
3.	48	4	0	-
4.	50	23	18	-

Zgodnie z § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) linie zabudowy ustala się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przedmiotowym przypadku dz. 49 sąsiaduje bezpośrednio z istniejącą zabudową, jednak najbliższej położona zabudowa znajduje się w odległościach mniejszych niż wymagane ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 889).

Wobec powyższego przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od granicy działki od strony drogi wojewódzkiej nr 395 (dz. 77/1dr), co daje odległość ok. 14m od

krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej. Odległości planowanej zabudowy od strony zaplecza działki nr 49, tj. od granicy działki rowu melioracyjnego (dz. 93) wyznaczono w odległości 6m od granicy działki.

Odległości zabudowy od pozostałych granic działki należy określać zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1065., ze zm.).

V. WSKAŹNIKI WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI:

Lp.	Działka	Powierzchnia działki w m2	Powierzchnia zabudowana w m2	Intensywność zabudowy - wskaźnik	Nadziemna intensywność zabudowy - wskaźnik	Udział powierzchni zabudowy - wskaźnik
1.	21	2110	190	0,09	0,09	0,09
2.	23	400	235	0,59	0,59	0,59
3.	48	7280	1110	0,18	0,18	0,15
4.	50	7390	1080	0,17	0,17	0,15
5.	Średnio	4295	654	0,26	0,26	0,25

Średnia intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,26 (od 0,0 do 0,59) a średnia nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,26 (od 0,09 do 0,59). Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. W przedmiotowym przypadku biorąc pod uwagę wielkość części działki nr 49 objętej decyzją oraz przedmiot decyzji zgodnie z § 4 ust. 3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji przyjęto: maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,26, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,26 i minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,09.

Średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,25 (od 0,09 do 0,59). Zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) wskaźnik udziału powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika dla obszaru analizowanego. W przedmiotowym przypadku biorąc pod uwagę wielkość części działki nr 49 objętej decyzją oraz przedmiot decyzji przyjęto zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wynoszący 0,25.

VI. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ:

Zabudowa występująca w granicach obszaru analizowanego ma różne szerokości elewacji frontowych.

Lp.	Działka	Szerokość frontu działki	Szerokość elewacji frontowej (w tym wyłącznie szerokość frontów budynków mieszkalnych)	Stosunek szerokości elewacji frontowej do szerokości frontu działki
-----	---------	--------------------------	---	---

1.	21	42	15	0,36
2.	23	18	12	0,67
3.	48	69	28	0,36
4.	50	52	17	0,33
5.	Średnio	45	18	0,43

Zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. W przedmiotowym przypadku biorąc pod uwagę szerokość frontu działki nr 49 objętej decyzją (ok. 15m) oraz przedmiot decyzji przyjęto zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji szerokość elewacji frontowej ustalono na 0,52.

VII. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI.

Zabudowa występująca w granicach obszaru analizowanego ma różne wysokości. Budynki mają wysokości wynoszące około 3,5 - 12 m.

Lp.	Działka	Wysokość zabudowy w m	Geometria dachu
5.	21	6	Dwuspadowy
6.	23	3,5	Płaski
7.	48	8 - 10	Dwuspadowy
8.	50	8 - 10	Dwuspadowy

Średnia wysokość zabudowy w granicach obszaru analizowanego wynosi 6 – 8 m. Dachy większości budynków są dwuspadowe, tylko w nielicznych przypadkach (1 budynek) są płaskie. Dla planowanej inwestycji przyjęto jako maksymalną wysokość zabudowy wysokość 10 m.

VIII. GEOMETRIA DACHU.

Lp.	Działka	Geometria dachu (układ połaci dachowych)	Wysokość głównej kalenicy w m	Kąt nachylenia połaci dachowych	Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki
1.	21	Dwuspadowy	6	35°-45°	Prostopadła
2.	23	Płaski	3,5	0°-5°	-----
3.	48	Dwuspadowy	8 - 10	35°-45°	Prostopadła
4.	50	Dwuspadowy	8 - 10	35°-45°	Równoległa

Analiza układu połaci dachowych w granicach obszaru analizowanego wykazuje, że istniejąca zabudowa posiada w większości dachy strome, dwuspadowe, a w 1 przypadku dach płaski.

Dachy strome, pokryte są dachówką w dominującym kolorze ceglastym. Spadki połaci dachowych dachów stromych wynoszą około 35°- 45°. Dla wnioskowanej inwestycji ustalono: dach dwuspadowy, o spadku połaci w zakresie 35°-45°.

Pokrycia dachów w kolorze ceglastym, dominującym w obszarze analizowanym.

opracował uprawniony urbanista:


 Uprawniony do projektowania
 w planowaniu przestrzennym
 Nr ewid. uprawnień 1444/94