



# Wójt Gminy Suchy Las

Suchy Las, 18 maja 2021 r.

**Nr sprawy: RG.0003.1.8.2021**  
**RPA.6724.1.25.2021**

**Pan**  
**Włodzimierz Majewski**  
Radny Gminy Suchy Las

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 7 maja 2021 r. (doręczoną do UGSL 7 maja 2021 r.), uprzejmie informuję, że decyzja Wójta Gminy Suchy Las o warunkach zabudowy z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. GPU-A.6730.1.32.2014 nie była zmieniana. W załączeniu przekazuję zanonimizowaną kopię ww. decyzji.

**WÓJT**  
  
**Grzegorz Wojtera**

**Załącznik (tylko dla adresata):**

- 1) Kopia decyzji o warunkach zabudowy, sygn. GPU-A.6730.1.32.2014 z dnia 10 grudnia 2014 r. (12 stron)

**Otrzymują:**

- 1) Adresat
- 2) UGSL-BR – a/a
- 3) UGSL-RPA – a/a

**Sprawę prowadzi:**

Biuro Rady Gminy | Dorota Majchrzak | nr tel.: +48 61-8926-293 | e-mail: dorota.majchrzak@suchylas.pl  
Referat Informacji Przestrzennej i Architektury | Miłosz Strejczyk | nr tel.: +48 61-8926-517 | e-mail: milosz.strejczyk@suchylas.pl

Strona 1 z 1

Urząd Gminy Suchy Las  
adres: ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel.: +48 61-8926-250, fax: +48 61-8125-212  
e-mail: ug@suchylas.pl, [www.suchylas.pl](http://www.suchylas.pl)

Godziny urzędowania:  
pn. 10.00 – 17.00, wt. – pt. 8.00 – 14.00  
Biuro Obsługi Interesanta:  
pn. 8.00 – 17.00, wt. – pt. 7.00 – 15.00





Wójt Gminy Suchy Las  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

Urząd Gminy w Suchym Lesie  
stwierdza, że niniejsza decyzja  
stała się ostateczna  
z dniem 05.01.2015  
Suchy Las, dnia 05.01.2015

Suchy Las, dnia 10 grudnia 2014r.

GPU-A.6730.1.32.2014  
Za dowodem doręczenia  
Przy odpowiedzi uprasza się  
powołać na nr sprawy

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku :

Pana (otrzymanego dnia 26.08.2014  
zam. r., uzupełnionego dnia 10.09. 2014 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej  
na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce o nr ewid. 388/1 i 388/2,  
położonej w Suchym Lesie przy ulicy Szkółkarskiej/ Borówkowej

ustalam warunki zabudowy

przy ul. Szkółkarskiej/ Borówkowej obręb Suchy Las arkusz- 22 dz. nr ewid. 388/1, 388/2

dla inwestycji obejmującej  
budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych

### 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

#### a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

teren położony na przedmiotowej nieruchomości oraz na sąsiednich działkach budowlanych pełni funkcję mieszkaniową. Wnioskowana budowa stanowi kontynuację dotychczasowej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### b) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy: linie zabudowy zaznaczono na załączniku graficznym ( dla budynku usytuowanego wzdłuż ul. Borówkowej obowiązująca linia zabudowy - 5,0 m, a dla pozostałych trzech budynków usytuowanych wzdłuż ul. Szkółkarskiej nieprzekraczalna linia zabudowy min. 10,0 m.),
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%.



**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

strona druga decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 30% powierzchni działki,
- szerokość elewacji frontowej (usytuowanej wzdłuż ul. Szkółkarskiej) : 13,2 m. ( z tolerancją do 20%),
- ilość kondygnacji: dwie nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynku po wykonaniu badań gruntowo – wodnych,
- maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku wynosi – 8,5 m.,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 3° do 11°,
- układ połaci dachowych: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki : wiodąca kalenica budynku równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- kolorystyka budynków: zabrania się stosowania na dominujących powierzchniach elewacji - kolorów rażących i jaskrawych, zaleca się kolory jasne i pastelowe, zharmonizowane z pokryciem widocznych połaci dachowych,
- ogrodzenia w granicach działki: zabrania się budowy od strony ulicy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od strony ulicy: 1,5 m.,
- od strony ul. Szkółkarskiej, w związku z przedłużeniem ścieżki rowerowej do skrzyżowania, należy przewidzieć poszerzenie pasa drogi o ok. 1,50 m do skrzyżowania,
- w projektowanym zagospodarowaniu należy zabezpieczyć ciąg komunikacyjny ( pieszo-jezdny dla obsługi działki nr 389/4,
- należy zachować wymogi wynikające z przepisów § 12 i § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” ( Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm. ) – odległości od granicy działki z działkami sąsiednimi.

**c) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- na ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy uzyskać zgodę właściwego organu,
- zgodnie z przepisami odrębnymi od strony lasu zachować strefę wolną od zabudowy,
- zakaz wprowadzania do gruntu i składowania jakichkolwiek śmieci i odpadów,
- zakaz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednie lub pośrednie wód i gleby oraz powietrza,
- jeżeli w obrębie inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń.

**d) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne.

**e) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- zasilanie w wodę : z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- zasilanie energetyczne: na podstawie warunków przyłączenia od gestora sieci,
- zasilanie gazowe: na podstawie warunków gestora sieci,



**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

strona trzecia decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

- obsługa komunikacyjna: dojazd do nieruchomości poprzez istniejący zjazd z ul. Szkółkarskiej, z uwagi na lokalizację działki (działka narożnikowa) należy spełnić wymagania Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. nr 43, poz. 430 ze zm.), które zapewnią bezpieczeństwo i odpowiednie warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej,
- na terenie inwestycji należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, w tym min. 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej
- odprowadzenie wód opadowych: na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej; dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione (§ 28 ust. 2 i § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 ze zmianami),
- środki łączności: we własnym zakresie,
- roboty ziemne w pobliżu sieci wodociągowej, gazowej, energetycznych i telefonicznych kabli ziemnych należy wykonywać ręcznie ze szczególną ostrożnością,
- należy zachować odpowiednie strefy ochronne od urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami,
- po zakończeniu robót teren przywrócić do stanu pierwotnego,
- przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

**f) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane,
- zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
  - niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy,
  - wnioskodawcom, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne określono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, w razie:

- uzyskania zezwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,
- wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w razie sprzeczności decyzji z ustaleniami planu.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Hannę Zielińską – Stachowiak



**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkółkarska 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

---

strona czwarta decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

#### UZASADNIENIE

Dnia 26.08.2014 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla realizacji czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w Suchym Lesie przy ul. Szkółkarskiej narożnik ul. Borówkowej, na nieruchomości stanowiącej dwie działki o nr ew. 388/1 i 388/2.

W chwili obecnej nieruchomość objęta wnioskiem jest zabudowana budynkiem gospodarczym zaadaptowanym na budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym. Zgodnie z deklaracją wnioskodawcy istniejące obiekty zostaną rozebrane.

Po uzupełnieniu wniosku zgodnie z wezwaniem z dnia 01.09.2014 r. wszczęto postępowanie administracyjne w w/w sprawie zawiadamiając o tym strony.

Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie, na którym brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęto czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) 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), w celu ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Stronom postępowania zapewniono czynny w nim udział oraz możliwość wypowiedzenia się na każdym etapie postępowania.

Stwierdzono, że przedmiotowy wniosek spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt. 1 do pkt. 5 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albowiem :

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej (ul. Szkółkarska), jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji - w obszarze analizowanym istnieje zabudowa wielorodzinna na działkach nr ew. nr ew. nr ew. 1142 i 1143/1 i nr ew. 463/13 i 463/12 zlokalizowanych przy ul. Szkółkarskiej, Platanowej i Stefańskiego, parametrów (wskazana zabudowa wielorodzinna zawierająca parametry zbliżone do podanych we wniosku inwestora - dwie kondygnacje nadziemne, dachy płaskie), 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 - poprzez istniejący zjazd z ul. Szkółkarskiej na nieruchomość objętą wnioskiem;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co zostało podkreślone właściwymi stanowiskami dysponentów uzbrojenia terenu - warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej;
- 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 (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc z końcem 2003 r. działki nr ew. 388/1 i 388/2 były przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne);
- 5) przedmiotowa decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.



**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

---

strona piąta decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

Mając powyższe na uwadze ustalono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Szerokość frontu nieruchomości z istniejącym zjazdem wzdłuż ul. Szkółkarskiej wynosi ok. 98,0 m, stąd ustalono promień obszaru analizowanego na 294,0 m (3 x 98,0 m).

Ustalono, że na obszarze objętym analizą występują następujące funkcje i formy zabudowy :

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową, wraz z uzupełniającą zabudową gospodarczą i usługową - jest to zabudowa dominująca,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (11 dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, krytych dachami płaskimi), usytuowana na działkach nr ew. 1142 i 1143/1 oraz 463/13 i 463/12,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa przemysłowa,
- cmentarz.
- tereny rekreacyjne i las.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się na działkach położonych na narożniku dwóch ulic gminnych (Szkółkarska i Borówkowa), które bezpośrednio sąsiadują z nieruchomością o nr ew. 389/5 zabudowaną domem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym, niezabudowaną działką o nr ew. 389/4 , która nie posiada dostępu do drogi publicznej oraz działką leśną o nr ew. 1139/2.

W sąsiedztwie, w odległości ok. 205,0 m od granicy nieruchomości objętej wnioskiem przy ul. Szkółkarskiej zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny będący częścią osiedla Platanowego, na którym znajduje się łącznie 11 dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Działki budowlane o nr ew. 1142 i 1143/1 oraz 463/13 i 463/12, na których występują budynki mieszkalne wielorodzinne pozwalają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy zarówno w zakresie kontynuacji funkcji jak również parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gabaryty istniejącej zabudowy wielorodzinnej nawiązują do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wśród której dominują dwie kondygnacje, a z uwagi na przykrycie dachami płaskimi są często niższe od budynków jednorodzinnych krytych dachami stromymi.

Mając powyższe na uwadze przyjęto, że na działkach o nr ew. 388/1 i 388/2 objętych wnioskiem dopuszczalna jest lokalizacja czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o parametrach zbliżonych do sąsiedniej istniejącej zabudowy wielorodzinnej usytuowanej na działkach nr ew. 1142 i 1143/1 oraz 463/13 i 463/12. Parametry istniejącej zabudowy wielorodzinnej stanowią podstawę dokonania szczegółowych ustaleń dla wnioskowanej nowej zabudowy wielorodzinnej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku



**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

---

strona szósta decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588) obowiązującą linię nowej zabudowy na nieruchomości objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Odległość linii zabudowy istniejących budynków od granicy działek na obszarze objętym analizą są zróżnicowane. Wzdłuż ul. Borówkowej w bezpośrednim sąsiedztwie po tej samej stronie ulicy przeważa linia wynosząca 5,0 m (linia zabudowy kształtuje się od 5,0 m do 10,0 m). Istniejący przy ul. Szkółkarskiej na działce nr ew. 1142 budynek mieszkalny wielorodzinny oddalony jest ok. 10 m od frontowej granicy działki przylegającej do drogi (linia zabudowy kształtuje się od 5,0 m do 15,0 m). Z uwagi na fakt, że istniejące sąsiednie budynki po tej samej stronie ulicy Borówkowej usytuowane są w linii zabudowy wynoszącej 5,0 m przyjęto ten właśnie wymiar jako obowiązującą linię zabudowy dla nowego budynku usytuowanego wzdłuż ul. Borówkowej. Dla pozostałych trzech budynków, usytuowanych ścianą szczytową wzdłuż ul. Szkółkarskiej ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 10,0 m od granicy z ulicą. Na tak przyjęte ustalenie szczególny wpływ ma usytuowanie nieruchomości na narożniku dwóch ulic oraz fakt, iż na tym konkretnym fragmencie ul. Szkółkarskiej (na północ od ul. Borówkowej) w kierunku działki leśnej brak istniejącej zabudowy, wymagającej ustalenia linii obowiązującej. Powyższe rozstrzygnięcie jest zgodne z § 4 ust. 4 rozporządzenia.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Wskaźnik ten wyniósł ok 9,0 %. Obliczeniami objęto działki o zróżnicowanych funkcjach, w tym nie zabudowane i takie, które nigdy nie zostaną zabudowane jak np. cmentarz. W celu prawidłowego określenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki analizie poddano dodatkowo wyłącznie działki na obszarze objętym analizą, na których zlokalizowana jest ta sama funkcja jak wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyli działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. W związku z tym obliczono średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działkach nr ew. 1142 i 1143/1 i nr ew. 463/13 i 463/12, zabudowanych domami mieszkalnymi wielorodzinnymi, który wyniósł odpowiednio ok. 28 % i ok. 32% powierzchni przedmiotowych działek. Mając na uwadze przedstawione obliczenia ustalono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem na maksymalnie 30% jego powierzchni. Powyższe rozstrzygnięcie jest zgodne z § 5 ust. 2 rozporządzenia.

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%. Dla każdego z planowanych budynków objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy za elewację frontową przyjmuje się elewację usytuowaną wzdłuż ul. Szkółkarskiej. Szerokości elewacji frontowych budynków o zróżnicowanych funkcjach na obszarze objętym analizą kształtują się od 7,0 m do 46,0 m, a średnia szerokość wynosi 13,2 m. W celu prawidłowego określenia szerokości elewacji frontowej analizie poddano budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany wzdłuż ul. Szkółkarskiej, na działce nr ew. 1142. Jego szerokość wyniosła ok. 13,0 m co oznacza kontynuację tego parametru dla nowo projektowanych budynków objętych wnioskiem. Niniejsze rozstrzygnięcie jest to zgodne z § 6 ust. 2 rozporządzenia.





**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

---

---

strona siódma decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

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. W obszarze analizowanym występują budynki o zróżnicowanych wysokościach od 3,0 m do 10,0 m. W celu prawidłowego określenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej planowanych budynków analizie poddano istniejącą na działkach nr ew. 1142 i 1143/1 i nr ew. 463/13 i 463/12 dwukondygnacyjną zabudowę wielorodzinną. Wszystkie 11 budynków posiada wysokość nie przekraczającą ok. 8,5 m, stąd ustalono, że dla nowej zabudowy maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu winna wynosić nie więcej niż 8,5 m od poziomu terenu. Powyższe ustalenie jest to zgodne z § 7 ust. 4 rozporządzenia.

Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Na obszarze objętym analizą występują budynki o dachach płaskich i stromych - dwu i wielospadowych. Na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nr ew. 1142 i 1143/1 i nr ew. 463/13 i 463/12 występują wyłącznie budynki o dachach płaskich (do 11°). W związku z tym ustalono, że nowa zabudowa winna posiadać dachy płaskie o kącie nachylenia do 11° jako nawiązanie do geometrii dachów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na działkach sąsiednich.

Niniejsza decyzja nie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż funkcję tego organu pełni Wójt Gminy Suchy Las. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatora oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Wyżej wymienione działki o nr ew. 388/2, 388/1 stanowią użytki gruntowe oznaczone w ewidencji gruntów jako : Bi, B.

Stronom postępowania zapewniono czynny w nim udział oraz możliwość wypowiedzenia się na każdym etapie postępowania.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania jego strony będące właścicielami działek nr ew. 389/5 i 389/4 wystąpiły z następującymi wnioskami dotyczącymi :

1. zapewnienia przedłużenia ścieżki rowerowej,
2. zapewnienia dostępu do działki nr ew. 389/4,
3. wykupienia części gruntu pod budowę ronda,
4. nierozbieranie płotu na całej szerokości działki nr ew. 389/5,
5. ustalenie wysokości budynków od "poziomu narożnika działki nr ew. przy ul. Borówkowej".

Wnioskodawca ustosunkował się do w/w postulatów i oświadczył, że zapewni stosowny dostęp do działki nr ew. 389/4, która obecnie nie posiada dostępu do drogi publicznej, a szczegółowe warunki tego porozumienia zostaną uzgodnione odrębnym postępowaniem pomiędzy zainteresowanymi stronami. Ponadto wyraził zgodę na odstąpienie części nieruchomości w celu przeznaczenia jej na kontynuację ścieżki rowerowej lub chodnika wzdłuż działek nr ew. 388/1 i 388/2 i oświadczył, że nie będzie ingerował w ogrodzenia nieruchomości wykonane przez sąsiadów, chyba że w wyniku wspólnych ustaleń dojdą do zgodnego wniosku aby istniejące ogrodzenia rozebrać i zastąpić nowymi. W przedmiocie wykupu części nieruchomości pod budowę ronda uznał podobnie jak organ, że nie ma żadnego uzasadnionego powodu i konieczności budowy ronda kosztem nie tylko nieruchomości objętej wnioskiem ale także działek sąsiednich, albowiem skrzyżowanie ul. Szkółkarskiej i Borówkowej nie generuje nasilonego ruchu, a po zrealizowaniu planowanej





**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

strona ósma decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

inwestycji będzie znacznie bezpieczniejsze. gdyż rozebrane zostanie ogrodzenie, które może być przyczyną potencjalnych utrudnień komunikacyjnych.

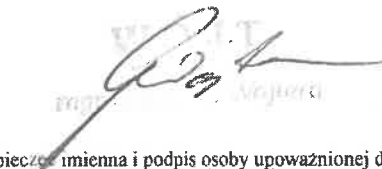
Odnosnie wysokości planowanych budynków wnioskodawca stwierdził, że maksymalna wysokość każdego z budynków nie przekroczy 8,50 m liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami, które to przepisy wiążą organ ustalający warunki zabudowy. Wnioskodawca oświadczył również, że wysokość każdego z budynków nie będzie przewyższać sąsiednich budynków, ani powodować ich zacieniania. Wnioskodawca zwrócił się z prośbą aby w zamian za oddanie części nieruchomości pod budowę chodnika lub ścieżki rowerowej rozważyć możliwość zmniejszenia wskaźnika liczby miejsc postojowych w stosunku do lokali mieszkalnych z 2 miejsc do 1,5. Zdaniem organu postulatu tego nie można spełnić, albowiem na sąsiednim osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiącym podstawę dla ustalenia parametrów i wskaźników nowej zabudowy obowiązują 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.

Stosownie do wymagań art. 10 KPA pismem z dnia 17.11.2014 r. strony zostały skutecznie powiadomione o możliwości zapoznania się z całym zgromadzonym materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Właściciele działki nr ew. 389/5 pismem doręczonym dnia 24.11.2014 r. stwierdzili, że nie zgadzają się na współczynnik miejsc postojowych w liczbie 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny i podtrzymali swoje stanowisko dotyczące poziomu posadowienia budynku "od najniższego punktu, który jest na poziomie płotu graniczącego z naszą posesją".

Postulat dotyczący ustalenia dwóch miejsc postojowych został spełniony, natomiast wysokość budynku należy ustalać zgodnie z obowiązującymi przepisami (patrz art. 61 ust 1 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), tj. od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego należy zauważyć, że zarówno odległość planowanego budynku usytuowanego bezpośrednio przy ul. Borówkowej od granicy z działką budowlaną (wg koncepcji ok. 5,0 m), jak też jego wysokość, która nie może przekroczyć 8,5 m przy najniższym położonym wejściu nie będzie oddziaływać negatywnie na działkę nr ew. 389/5. Zauważyć należy, że ostateczne parametry przedmiotowego budynku ustalone zostaną w odrębnym postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, w którym ostateczna decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie.

Po stwierdzeniu, że planowana inwestycja spełnia wszystkie wymogi zawarte w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zgodna z przepisami odrębnymi, a także po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w tym po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, oględzin terenu oraz na podstawie opisu inwestycji przedstawionego we wniosku inwestora orzeczono jak w sentencji i ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.



  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)



**Wójt Gminy Suchy Las**  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

---

strona dziewiąta decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

**Załączniki:**

1. załącznik graficzny z ustaleniami decyzji,
2. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa.

**Otrzymują:**

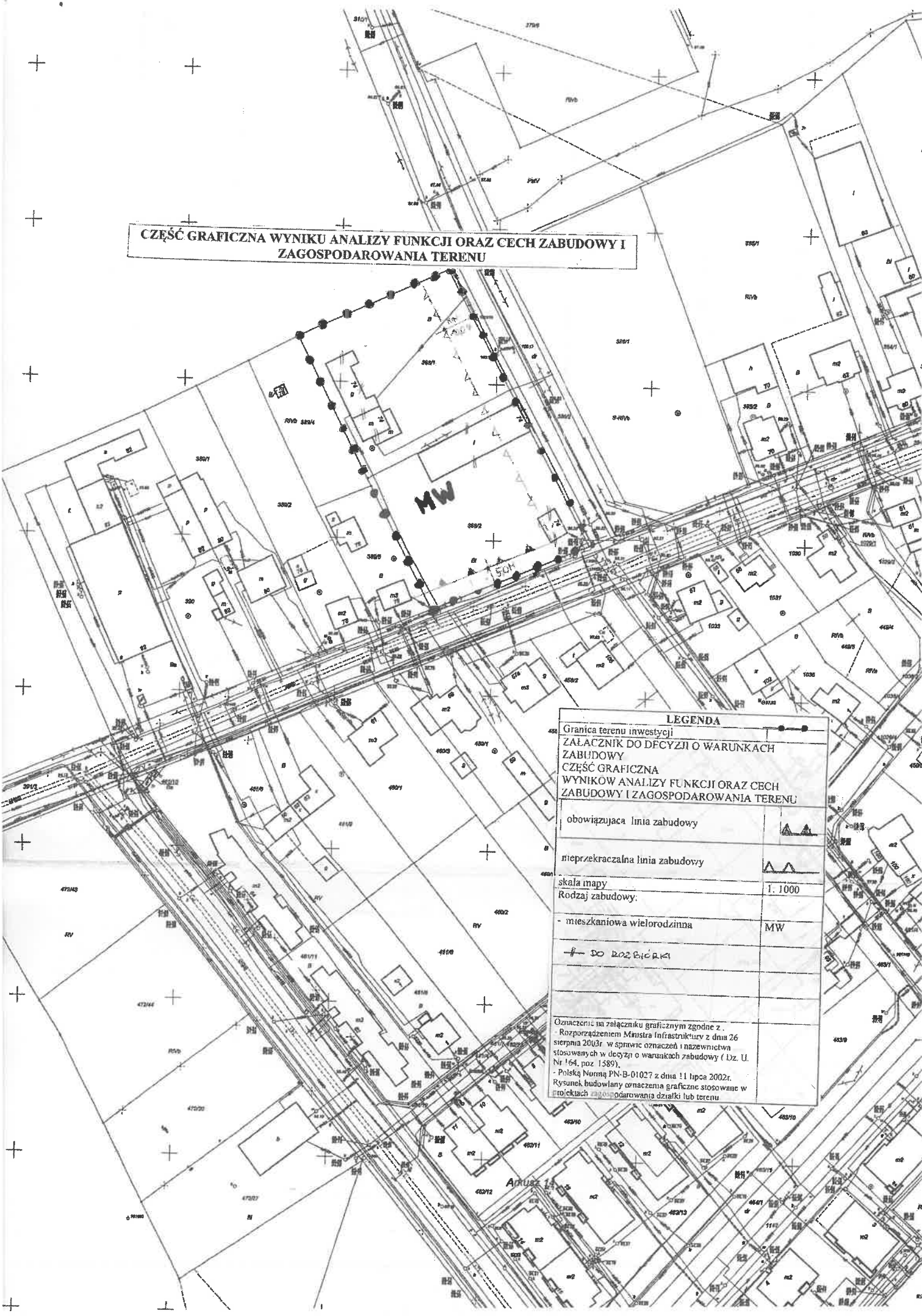
1. wnioskodawca,
2. właściciele działek sąsiednich,
3. GPU – a -a /a.

Nie pobrano opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zm.).

**POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Wójta Gminy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Powyższa decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić z wnioskiem do Starosty Powiatu Poznańskiego w Poznaniu ul. Jackowskiego 18.

**CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKU ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**



**LEGENDA**

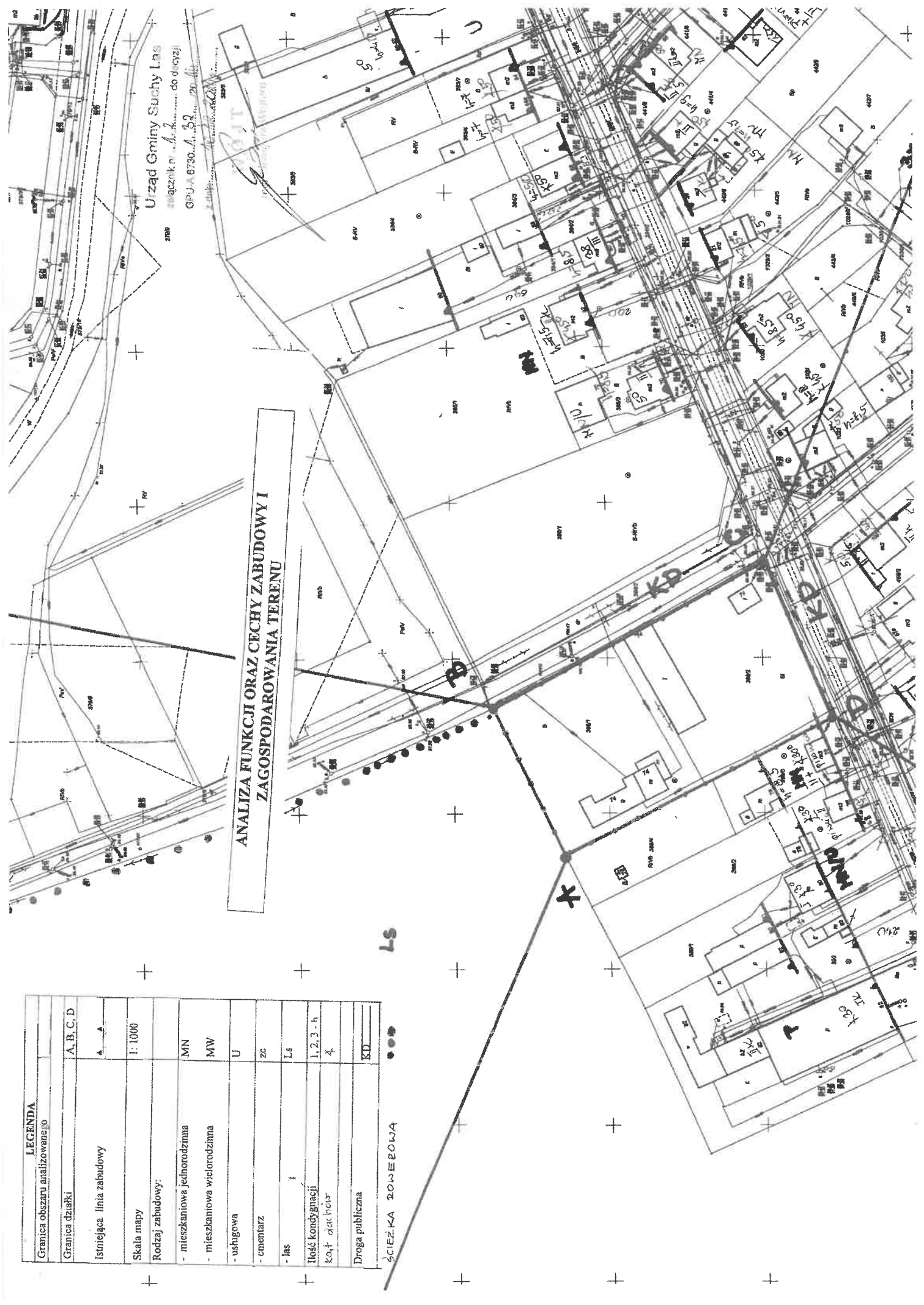
|     |  |        |
|-----|--|--------|
| 458 | Granica terenu inwestycji  |        |
|     | ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  |        |
|     | CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKOW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU |        |
|     | obowiązująca linia zabudowy  |        |
|     | nieprzekraczalna linia zabudowy  |        |
|     | skala mapy   | 1:1000 |
|     | Rodzaj zabudowy:   |        |
|     | - mieszkaniowa wielorodzinna   | MW     |
|     | - DO ROZCIEKAKI  |        |

Oznaczenie na załączniku graficznym zgodnie z:  
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),  
 - Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r.  
 Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu

| LEGENDA                       |             |
|-------------------------------|-------------|
| Granica obszaru analizowanego | A, B, C, D  |
| Istniejąca linia zabudowy     | —           |
| Skala mapy                    | 1:1000      |
| Rodzaj zabudowy:              |             |
| - mieszkaniowa jednorodzinna  | MN          |
| - mieszkaniowa wielorodzinna  | MW          |
| - usługowa                    | U           |
| - cmentarz                    | ZC          |
| - las                         | L5          |
| Ilość kondygnacji             | 1, 2, 3 - h |
| Koef. doświetl.               | 4           |
| Droga publiczna               | KD          |
| Ścieżka rowerowa              | ●●●         |

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Urząd Gminy Suchy Las  
 Inżynier architekt m. inż. Andrzej... do d. wyzji  
 G. P. U. 6730. A. 32



L5

K

KD

MW

K30

MN

MN

MN



Wójt Gminy Suchy Las  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las  
tel. 892 62 50, tel./fax 8 125 212

Urząd Gminy Suchy Las  
załącznik nr ..... 2 ..... do decyzji  
GPU-A.6730.1.32.120.14  
z dnia ..... 10.12.2014v .....

Załącznik do decyzji GPU-A.6730.1.32.2014

**CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST.1-5 u.p.z.p.**

Uśrednienie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu( art.61 ust.1 pkt 1)

| Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania | Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy pow.zab./pow.dział. | Szerokość elewacji frontowej | Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki | Geometria dachu  | Kąt nachylenia            | Geometria dachu  | Układ połaci                                 |
|---|---|------------------------------|--|------------------|---------------------------|------------------|--|
|   |   |                              |  |                  | Wysokość głównej kalenicy |                  | Kierunek głównej kalenicy                    |
| Funkcja dominująca                          | Średni wskaźnik   | Średnia szerokość            | Średnia wysokość   | Średnie wartości |                           | Cechy dominujące |  |
| mieszkaniowa                                | przyjęto maksymalnie 30%                                    | 13,20 m z tolerancją do 20%. | Maksymalnie 8,5 m.   | 3°- 11°          | Do 8,5m.                  | Dach płaski      | równoległa lub prostopadła do frontu działki |

- Dostęp do drogi publicznej( art.61 ust.1 pkt 2 )- istniejący zjazd z ulicy Szkółkarskiej,
- Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu ( art.61 ust.1 pkt 3 i art.61 ust.5 )- prąd, woda, gaz, kanalizacja sanitarna i deszczowa w ulicy,
- Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych ( art. 61 ust.1 pkt 4 )-teren jest objęty zgodą na w/w zmianę,
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi ( art. 61 ust. 1 pkt 5 ).

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)