

PPSPP.6730.176.2014.BR

**WYNIK ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Opracowano 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).

1. Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.):

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. Tak więc spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 wyżej wymienionej ustawy uznaje się za zrealizowane.	TAK
Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 wyżej wymienionej ustawy. Tak więc spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy uznaje się za zrealizowane.	TAK
Istniejące uzbrojenie wnioskowanego terenu w urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) – wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne – jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tak więc spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy uznaje się za zrealizowane.	TAK
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 2013 r. poz. 1205 ze zm.), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ: obszar projektowany do takiego przeznaczenia nie jest użytkiem rolnym klas I-III, nie jest gruntem leśnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, nie jest pozostałym gruntem leśnym. Tak więc spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy uznaje się za zrealizowane.	TAK
Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi. Tak więc spełnienie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy uznaje się za zrealizowane.	TAK

105

Podsumowując, planowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1÷5 wyżej wymienionej ustawy, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe. W związku z tym wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

<p>§ 4 Linia nowej zabudowy na działce:</p>	<p>Wyznaczenie nowej linii zabudowy, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, ze względu na istniejące podziały geodezyjne oraz ukształtowanie istniejącej zabudowy jest niemożliwe.</p> <p>Wyznaczenie nowej linii zabudowy na działce objętej wnioskiem zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.), powinna być w minimalnej odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej i wojewódzkiej w terenie zabudowanym. Ze względu na odległość granic terenu objętego wnioskiem od krawędzi jezdni drogi powiatowej i wojewódzkiej linie nowej zabudowy znajdują się poza terenem objętym wnioskiem.</p> <p>Podsumowując, wyznaczenie, na podstawie § 4 pkt 1÷3, linii zabudowy jest niemożliwe.</p> <p>Tak więc, na podstawie § 4 pkt 4 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Stwierdzono, iż ustalenie obowiązującej linii zabudowy w odległości 13,50 m od zewnętrznej krawędzi działki o numerze ewidencyjnym 1742/1 oraz nieprzekraczalna w odległości 8,00 m od zewnętrznej krawędzi działki o numerze ewidencyjnym 1749/1, nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy analizowanego obszaru.</p>
<p>§ 5 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:</p>	<p>Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na obszarze analizowanym (w obliczeniach pomija się wartości 0%) to: 14,0%. Obliczenia: (18,9% +20,2% +13,7% +9,8% +7,3%) :5 =14,0%. Zestawienie danych: dz. nr ewid.: 1748/4, zabudowane: 18,9%, dz. nr ewid.: 2976/2, zabudowane: 20,2%, dz. nr ewid.: 1876, zabudowane: 13,7%, dz. nr ewid.: 1877, zabudowane: 9,8%, dz. nr ewid.: 1885/1, zabudowane: 7,3%. Wyznaczony wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu jest inny niż we wniosku, tak więc na podstawie § 5 pkt 2 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Stwierdzono, iż ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy analizowanego obszaru.</p>
<p>§ 6 Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:</p>	<p>Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznaczona na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym to: 18,94 m. Obliczenia: (95,0 m +13,5 m +13,5 m</p>

	<p>+13,5 m +9,8 m +4,8 m +10,4 m +3,5 m +3,0 m +22,4 m) :10 =18,94 m. Zestawienie danych: dz. nr ewid.: 1748/4, budynek: 12, funkcja: U, front: 95,0 m, dz. nr ewid.: 2976/2, budynek: 3, funkcja: MW, front: 13,5 m, budynek: 5, funkcja: MW, front: 13,5 m, budynek: 7, funkcja: MW, front: 13,5 m, dz. nr ewid.: 1876, budynek: 42, funkcja: MJ, front: 9,8 m, budynek: g, funkcja: Z, front: 4,8 m, dz. nr ewid.: 1877, budynek: 44, funkcja: MJ, front: 10,4 m, budynek: A, funkcja: Z, front: 3,5 m, budynek: B, funkcja: Z, front: 3,0 m, dz. nr ewid.: 1885/1, budynek: i, funkcja: U, front: 22,4 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej nie mieści się w przedziale $\pm 20\%$, tak więc na podstawie § 6 pkt 2 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Stwierdzono, iż ustalenie szerokość elewacji frontowej jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy analizowanego obszaru oraz planowanego obiektu budowlanego.</p>
<p>§ 7 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:</p>	<p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) na działkach sąsiednich to: 11,00 m (nr ewid.: 1748/4), 15,50 m (nr ewid.: 2976/2). Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych przebiegają tworząc uskok, tak więc wyznaczono średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym to jest: 7,80 m. Obliczenia: (11,0 m +15,5 m +15,5 m +15,5 m +5,5 m +2,5 m +3,0 m +3,0 m +2,5 m +4,0 m) :10 =7,80 m. Zestawienie danych: dz. nr ewid.: 1748/4, budynek: 12, funkcja: U, okap: 11,0 m, dz. nr ewid.: 2976/2, budynek: 3, funkcja: MW, okap: 15,5 m, budynek: 5, funkcja: MW, okap: 15,5 m, budynek: 7, funkcja: MW, okap: 15,5 m, dz. nr ewid.: 1876, budynek: 42, funkcja: MJ, okap: 5,5 m, budynek: g, funkcja: Z, okap: 2,5 m, dz. nr ewid.: 1877, budynek: 44, funkcja: MJ, okap: 3,0 m, budynek: A, funkcja: Z, okap: 3,0 m, budynek: B, funkcja: Z, okap: 2,5 m, dz. nr ewid.: 1885/1, budynek: i, funkcja: U, okap: 4,0 m. Wyznaczona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jest minimalnie inna niż we wniosku, tak więc na podstawie § 7 pkt 4 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Stwierdzono, iż ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy analizowanego obszaru oraz planowanego obiektu budowlanego.</p>
<p>§ 8 Geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):</p>	<p>Geometrię dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, w którym: kąć nachylenia głównych połaci dachowych kształtuje się następująco: 1 x 25°, 1 x 40°, niemożliwe jest określenie wysokości głównej kalenicy, układ połaci dachowych to: 8 x dach płaski ($\leq 12^\circ$), 1 x dach jednospadowy, 1 x dach dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki kształtuje się następująco: 1 x równoległy. Dominujący w obszarze analizy jest dach, w którym: kąć nachylenia połaci dachowych: 25°, 40° (w obliczeniach pomija się wartości kątów $\leq 12^\circ$), rodzaj dachu:</p>

137

płaski ($\leq 12^\circ$), niemożliwe jest wyznaczenie dominującej wysokości kalenicy, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy. Analizując kąt nachylenia połaci dachowych, w którym: charakterystyczne wartości kąta nachylenia połaci dachowych to: średnia arytmetyczna $32,5^\circ$, odchylenie standardowe $10,6^\circ$, mediana $32,5^\circ$, wartość najmniejsza $25,0^\circ$, wartość największa $40,0^\circ$, charakterystyczne wysokości głównej kalenicy to: średnia arytmetyczna 7,0 m, mediana 7,0 m, wartość najmniejsza 7,0 m, wartość największa 7,0 m, układ połaci dachowych to: 8 \times dach płaski ($\leq 12^\circ$), 1 \times dach jednospadowy, 1 \times dach dwuspadowy, charakterystyczny kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy. Rozważając powyższe ustala się dach o następujących parametrach: układ połaci dachowych - płaski ($\leq 12^\circ$). Zestawienie danych: dz. nr ewid.: 1748/4, budynek: 12, funkcja: U, dach: płaski ($\leq 12^\circ$), dz. nr ewid.: 2976/2, budynek: 3, funkcja: MW, dach: płaski ($\leq 12^\circ$), budynek: 5, funkcja: MW, dach: płaski ($\leq 12^\circ$), budynek: 7, funkcja: MW, dach: płaski ($\leq 12^\circ$), dz. nr ewid.: 1876, budynek: 42, funkcja: MJ, dach: płaski ($\leq 12^\circ$), budynek: g, funkcja: Z, dach: płaski ($\leq 12^\circ$), dz. nr ewid.: 1877, budynek: 44, funkcja: MJ, nachylenie dachu: 40° , wysokość: 7,0 m, dach: dwuspadowy, kierunek kalenicy: równoległy, budynek: A, funkcja: Z, nachylenie dachu: 25° , dach: jednospadowy, budynek: B, funkcja: Z, dach: płaski ($\leq 12^\circ$), dz. nr ewid.: 1885/1, budynek: i, funkcja: U, dach: płaski ($\leq 12^\circ$).

z up. BURMISTRZA
mgr Radosław Łycka
Zastępca Naczelnika Powiatu
Gospodarowania Przestrzeni
i Środowiskiem