

PPSPP.6730.1.2012

**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. Inwestycja:**

budowa świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą sportową;

**2. Lokalizacja:**

działka oznaczona nr ewid. 207/4, położona w Zbrudzewie;

**3. Charakterystyka wnioskowanej działki/terenu inwestycji:**

- opis użytków: grunty orne - RV,
- działka niezabudowana,
- powierzchnia działki: 1.0071 ha;

**4. Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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.	<b>TAK</b>
Teren ma dostęp do drogi publicznej. Wnioskowana działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 wyżej wymienionej ustawy.	<b>TAK</b>
Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Planowane zamierzenie budowlane wymaga zaopatrzenia w: wodę, energię elektryczną, gaz, energię cieplną, środki łączności, oraz ma mieć możliwość odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych.	<b>TAK</b>
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 z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie objętym wnioskiem nie stwierdzono występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III o zwartym obszarze projektowanym do przeznaczenia przekraczającym 0,5 ha; gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa; pozostałych gruntów leśnych.	<b>TAK</b>
Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	<b>TAK</b>

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 wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

**5. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o 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).**

**Obszar analizowany:**

Działka oznaczona nr ewid. 207/4, położona w Zbrudzewie wraz z terenami przyległymi dostępnymi z tej samej drogi publicznej – obszar analizowany w promieniu równym trzem szerokościom frontu wnioskowanej działki; przyjęto minimalny obszar analizowany, ponieważ większy zasięg analizy nie wpływa 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.

**Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

<b>Funkcja zabudowy:</b>	W obszarze analizowanym znajdują się budynki: mieszkalne jednorodzinne, zabudowa zagrodowa. Zlokalizowanie na wnioskowanej działce budynku świetlicy wiejskiej nie zaburzy ładu przestrzennego i urbanistycznego analizowanego obszaru, a jednocześnie będzie stanowić uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej o ważną funkcję społeczną.
<b>Linia nowej zabudowy na działce:</b>	Ze względu na położenie wnioskowanej działki w otoczeniu z czterech stron drogami. niemożliwe było ustalenie linii nowej zabudowy na przedłużeniu linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Dlatego też wyznaczono linie zabudowy jako nieprzekraczalne 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.), to jest w odległości 6,0 m od granicy działki.
<b>Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:</b>	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na obszarze analizowanym to 30,4%. Wyznaczony wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu jest znacznie wyższy niż wnioskowany, a więc ze względu na powierzchnię przedmiotowej działki możliwe było ustalenie wnioskowanego wskaźnika.

<b>Szerokość elewacji frontowej:</b>	Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznaczona na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, to 11,3 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ , wynosi do 13,6 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej nie mieści się w powyższym przedziale, tak więc na podstawie § 6 pkt 2 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Stwierdzono, iż ustalenie szerokości elewacji frontowej jak we wniosku, pomimo iż jest ona wyższa niż maksymalna w obszarze analizowanym, nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy analizowanego obszaru. Budynek będzie stanowił rozpoczęcie zabudowy w kwartale, którą tworzy wnioskowana działka, a jednocześnie stworzy zamknięcie zabudowy znajdującej się w centrum wsi Zbrudzewo.
<b>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:</b>	Ze względu na położenie wnioskowanej działki niemożliwe jest wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków na działkach sąsiednich, na przedłużeniu której miałyby być sytuowana górna krawędź projektowanego budynku, dlatego też wyznaczono średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym to jest 4,9 m. Wyznaczona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jest nieznacznie niższa niż określona we wniosku – 5,0 m, a więc istnieje możliwość wyznaczenia wartości wnioskowanej.
<b>Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):</b>	Geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, w którym dominują dachy dwuspadowe (pojedyncze dachy płaskie) o równoległym kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki, a kąt nachylenia połaci dachowych kształtuje się od $0^\circ$ do $45^\circ$ . Wysokości kalenicy nie przekraczają 7,5 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynoszą do 9,0 m. Analizując geometrie dachów występujące w obszarze analizowanym oraz parametry wnioskowanego budynku ustala się dach dwuspadowy wypukły o kącie nachylenia głównych połaci dachowych na $35^\circ \pm 10^\circ$ , równoległym kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki. Jednocześnie ustalono wysokość kalenicy do 9,0 m (wartość wnioskowana), co nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru, gdyż budynek będzie stanowił domknięcie zabudowy w tym fragmencie wsi Zbrudzewo, a jednocześnie będzie pełnić funkcję publiczną, co pozwala mu odróżniać się od dominującej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

## OZNACZENIA STOSOWANE W ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM:



nieprzekraczalna linia zabudowy



granica obszaru objętego analizą



granica działki, dla której określono warunki zabudowy

z up. BURMISTRZA

mgr Leszek Kowalski  
aczelnik Pionu Gospodarowania  
Przestrzenią i Środowiskiem

