

WYNIKI ANALIZY

DLA USTALENIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. Informacje ogólne

Imię i nazwisko lub nazwa, adres wnioskodawcy:

Państwo Agata i Bartłomiej Bobowscy zamieszkali w Czaplinku przy ul. Lipowej 27, 78-550 Czaplinek.

Lokalizacja inwestycji (nr ewid. działki, obręb, miejscowość ulica):

Działka nr 354/29 położona w Mirosławcu w rejonie ul. Sprzymierzonych w jednostce ewidencyjnej 321703_4, Mirosławiec – Miasto, obręb M. Mirosławiec (0001).

Przedmiot planowanej inwestycji: zabudowa mieszkalna jednorodzinna, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.).

1. Stan faktyczny i prawny teren:

- a) aktualność planu: brak,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej (dz. nr 371/4) przez drogę wewnętrzną działkę 354/42 – projektowanym zjazdem,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RV,
- f) ochrona przyrody: brak,
- g) ochrona zabytków: brak,
- h) uzbrojenie terenu: sieć elektroenergetyczna.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – inwestycja będzie zlokalizowana na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem RV zatem może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405) nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71),
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi gminnej (dz. nr 371/4) przez drogę wewnętrzną działkę 354/42 – projektowanym zjazdem,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

3. Analiza spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań 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 zabudowy” – **spełnia**,
- b) „teren ma dostęp do drogi publicznej” – **spełnia**,
- c) „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – **spełnia**,
- d) „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne” **spełnia** – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, i nierolnicze

- e) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” **spełnia** – żaden z przepisów odrębnych mogących mieć zastosowanie w niniejszej sprawie nie sprzeciwia się realizacji inwestycji.

III. Ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podstawa prawna: rozporządzenie 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. Ustalenie obszaru analizowanego:

- a) szerokość frontu terenu: ok. 14m
- b) granice obszaru analizowanego: w odległości 50 m od granic działki.

2. Określenie funkcji na obszarze analizowanym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca to funkcja gospodarcza i garażowa.

3. Określenie cech zabudowy na obszarze analizowanym:

- a) linia zabudowy – budynki usytuowane są w odległości od ok. 5m do 12m od frontów działek,
- b) średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średni wskaźnik zabudowy wynosi ok. 16%,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki): do około 4,0 m,
- d) układ połaci dachowych: pochyłe, dwuspadowe i wielospadowe,
- e) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zróżnicowany,
- f) wysokość głównej kalenicy: do około 9 m,
- g) kat nachylenia dachów: od 25° do 45°.

IV. Wnioski.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich warunków. Przedsięwzięcie inwestora **spełnia wszystkie warunki** wynikające z art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Parametry projektowanej zabudowy wpisują się w parametry zabudowy występującej na obszarze analizowanym. Funkcja określona we wniosku, jest kontynuacją funkcji występującej na obszarze analizowanym.

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr GIS.6730.21.2018.DB
z dnia 2018 r.

Beata Horoszko Makarska
architekt urbanista
członek ZOIU nr upr. Z-344