

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁKI NR 458/11
W OBRĘBIE GIŻYCKO 02, M.GIŻYCKO**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z 2003r. poz. 1588 ze zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 z 2003r. poz. 1589).

1. Granice obszaru objętego analizą.

Na potrzeby niniejszego postępowania został wyznaczony obszar analizowany w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022.503 ze zm.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Za front terenu w analizowanej sprawie przyjęto wschodnią część terenu objętego wnioskiem (tj. część granicy działki nr 458/11), która przylega do dz. nr 1449/4. W związku z powyższym analizie podlegają tereny oddalone od terenu objętego wnioskiem w odległości 154,5m w każdą ze stron, tj. front terenu równy $51,5m \times 3 = 154,5m$. W niniejszej sprawie wystarczające jest wyznaczenie granic obszaru analizowanego w minimalnej odległości, ponieważ w wyznaczonym obszarze analizowanym znajduje się zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w odległości 90,0m od granic terenu inwestycji pozwala organowi na dokonanie oceny możliwości zrealizowania planowanej inwestycji.

2. Analiza obszaru.

a) Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

W wyznaczonym obszarze analizowanym dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa.

b) Cechy istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym:

W warunkach rozpatrywanej sprawy, z uwagi na jej przedmiot, znaczenie miało zbadanie zasadniczo warunków do zmiany funkcji części poddasza nieużytkowego w istniejącym budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na cele mieszkaniowe wielorodzinne, o czym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż wnioskowana zmiana sposobu użytkowania dotyczy zabudowy bez zmiany parametrów obiektu budowlanego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym, w przypadku inwestycji polegającej jedynie na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, ocena spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 cytowanej ustawy tj. zachowania „dobrego sąsiedztwa”, sprowadza się w istocie rzeczy do badania kontynuacji funkcji nowego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w stosunku do już istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wobec tego, iż prace związane ze zmianą sposobu użytkowania nie mają charakteru rozbudowy i nadbudowy budynku, w istocie ograniczają się do adaptacji wnętrza budynku w analizie urbanistycznej odstąpiono od scharakteryzowania wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym.

3. Dostępność do drogi publicznej.

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr **462** (ul. Pocztowa) obręb Giżycko 02, miasto Giżycko, poprzez działki nr **459/1** oraz **1449/4** obręb Giżycko 02, m. Giżycko

4. Uzbrojenie terenu.

W obszarze analizowanym występuje sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicza, gazowa, telekomunikacyjna oraz energetyczna. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w odniesieniu do art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego. Wnioskodawca wskazał zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci, zaopatrzenie w energię z istniejącej sieci elektroenergetycznej, odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci, zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci, źródło ciepła – z istniejącej sieci ciepłowniczej.

5. Uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz.1839 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wobec czego w przedmiotowej sprawie nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

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

Na przedmiotowym terenie występuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840) – *Założenie Urbanistyczne Miasta Giżycka Nr rej. a-539*.

Projekt decyzji sporządził na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Szymon Czyża.

Z up. Burmistrza
Naczelnik
Wydziału Planowania i Inwestycji

Adam Baran