

ANALIZA
WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ
INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, zostało przyjęte Uchwałą Nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r., zmienionego uchwałą nr XX/200/2021 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym: 26/1 o łącznej powierzchni 1,0500 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IV (pow. 0,7800 ha), pastwiska trwałe klasy IVb (pow. 0,2600 ha), rowy klasy IV (pow. 0,0100 ha). Działka znajduje się w obrębie 0023 Zakrzewo, gmina Wieczfnia Kościelna.

ANALIZA

**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 – 5A USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WRAZ
Z WYNIKAMI ANALIZY**

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz na podstawie przepisów 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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej działki, w miejscowości Zakrzewo, gmina Wieczfnia Kościelna,
- 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

2. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – w ramach planowanej inwestycji projektuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; w analizowanym obszarze występuje zabudowa, dla której planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy o następujących parametrach:
 - a) powierzchnia zabudowy: z przeprowadzonej analizy wynika, że wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi od 0,3% do 6%,
 - b) szerokość elewacji frontowej: szerokość elewacji frontowych dla budynków znajdujących się w obszarze analizowanym, wynosi od 5,0 m do 15,0 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu – w obszarze objętym analizą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków dostępnych z tej samej drogi publicznej wynosi do 6,0 m,

- d) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) – budynki istniejące w obszarze analizowanym pokryte są dachami jedno, dwu i wielospadowymi usytuowanymi prostopadle lub równolegle do drogi, o maksymalnej wysokości głównej kalenicy dachu do 9,0 m,
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – zapotrzebowanie na media określono w ust. 2 lit. c decyzji,
- 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
3. Przepisy art. 61 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
4. Wyniki analizy:
- 1) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze nieużytkowe, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 250,0 m²,
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 14,5 m,
- 3) maksymalna wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku mieszkalnego do głównej kalenicy dachu – 7,5 m,
- 4) dach budynku mieszkalnego – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 25°,
- 5) wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 6%,
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJT
mgr inż. Mariusz Gębala