

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.220.2022
z dnia 13.12.2022 r.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonane zgodnie z rozporządzeniem 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 ze zmianami), art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 i z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki oznaczonej nr ewid. 45/18, położonej we wsi Zielniczki, obręb geodezyjny Zielniki, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

1. Dla nowej zabudowy ustala się:

a) granice obszaru analizowanego:

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu działki objętej wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0 m), od każdej z granic działki objętej wnioskiem.

W tym przypadku za front działki przyjęto wspólną granicę działki oznaczonej nr ewid. 45/18 z działką oznaczoną nr ewid. 62, której szerokość wynosi 75,4 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 226,2 m.

Nie znaleziono przesłanek do poszerzenia obszaru analizy poza teren wyznaczony przy użyciu promienia minimalnego określonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami).

W granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki geodezyjne, oznaczone numerami ewid.: 59, 60, 65/4, 69, 46/3.

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanym oryginale kopii z mapy zasadniczej, wydanej przez Starostę Średzkiego – oryginał kopii z mapy zasadniczej znajduje się w dokumentacji sprawy.

b) kontynuacja funkcji i zasad zagospodarowania:

Realizacja inwestycji objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji oraz zasad zagospodarowania istniejącej zabudowy.

Warunek jest spełniony.

c) linie zabudowy:

Korzystając z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 62,
- 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 45/10,
- 15,0 m od granicy z projektowanym terenem komunikacyjnym,
- od 17,8 m do 18,9 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 49.

Warunek jest spełniony.

d) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 6,56% do 11,38%.

W przypadku podziału działki, powierzchnia nowej zabudowy od 100 m² do 173 m². Ustalony wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie ma wówczas zastosowania, jednak wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nowo wydzielonej działki nie może przekroczyć maksymalnego wskaźnika na obszarze analizowanym (24,0%). Takie zastrzeżenie przyczyni się do realizacji zabudowy o powierzchni zbliżonej do zabudowy istniejącej.

Warunek jest spełniony.

Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki od 35,49% do 59,17%.

Warunek jest spełniony.

e) szerokość elewacji frontowej:

Stosownie do § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego wynoszącą: od 11,0 m do 17,0 m.

Warunek jest spełniony.

f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu:

Zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu dla każdego budynku mieszkalnego wynoszącą od 3,0 m do 8,5 m.

Warunek jest spełniony.

g) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustala się dla każdego budynku mieszkalnego dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki, o kącie nachylenia dachu od 19° do 45° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 5,0 m do 8,5 m

Przyjęta geometria dachu wraz z wysokościami znajdują analogię w obszarze analizowanym.

Warunek jest spełniony.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej.

Warunek nie jest spełniony.

3. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek jest spełniony.

4. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek jest spełniony.

5. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek jest spełniony.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się na 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), 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.

Warunek jest spełniony.

7. Integralną część wyników analizy opisowej stanowi załącznik graficzny – mapa.

Uwaga!

Parametry (powierzchnie zabudowy, szerokości elewacji frontowych, odległość zabudowy od drogi) zostały obliczone z należytą starannością i dokładnością ale są to dane orientacyjne, gdyż zostały obliczone graficznie w oparciu o załączoną mapę.

Wyniki analizy zostały sporządzone przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), mgr inż. Karolinę Walkowiak.

mgr inż. Karolina Walkowiak



URBANISTA