

DECYZJA Nr 36/2018**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.08.2018 r. złożonego przez Gminę Golczewo zs. ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Tomasza Chudyka - MOTIW Zespół Usług Projektowych i Inwestycyjnych ul. Wysockiego 12E/2, 72-400 Kamień Pomorski, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie świetlicy wiejskiej w Mechowie wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr 220/11 obręb Mechowo,

ustalam

na rzecz Gminy Golczewo następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie świetlicy wiejskiej w Mechowie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 220/11 obręb Mechowo, gmina Golczewo.

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

2.1. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935).

2.2. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.).

2.3. Teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.4. Do działki budowlanej oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd oraz zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działkach sąsiednich.

2.5. Należy przewidzieć na terenie własnym inwestora miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zachować obowiązujące odległości.

2.6. Należy spełnić wymogi bezpieczeństwa pożarowego w zakresie, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
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. Nr 164, poz. 1588) ustala się:

3.1. **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – $2,65 \div 4,0\%$ powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%.

3.2. **Obowiązująca linia zabudowy** – należy traktować jako nieprzekraczalną w odległości 6,0 m od granicy z działkami nr 220/8 i 220/7.

3.3. **Szerokość elewacji frontowej** – 7,0 ÷ 8,0 m.

3.4. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – 3,0 ÷ 3,25 m n.p.t.

3.5. **Geometria dachu** – kąt nachylenia połaci dachowych $25^\circ \div 45^\circ$, wysokość kalenicy dachu – 5,5 ÷ 6,0 m n.p.t., układ połaci dachowych – dach dwu lub wielospadowy, kierunek górnego kalenicy dachu w stosunku do frontu działki 220/11 – prostopadły.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

4.1 Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

MOTIW S.C. Z.U.P.I.I.
Tomasz Chudyk

4.2 Obiekty budowlane wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi.

5. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Golczewa i Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – poprzez działkę nr 220/8 i 220/12 do drogi powiatowej położonej w działce nr 217/2.

6.2. Zaopatrzenie w wodę – do czasu włączenia się do sieci wodociągowej, dopuszcza się własne ujęcie - studnia na potrzeby zwykłego korzystania z wód o głębokości do 30 m oraz w ilości nie przekraczającej 5m³ na dobę.

6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do zbiornia bezodpływowego.

6.4. Odprowadzanie wód opadowych - w granicach własnej działki.

6.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji, należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami (uchwała nr XVI/142/2016 z dnia 10.06.2016 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Golczewo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. poz. 2921 i 2922, z późn. zm.).

6.6. Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej linii elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

6.7. Zaopatrzenie w ciepło – system ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem stałym, ekologicznym, gazowym, płynnym lub energią elektryczną a także za pomocą pompy ciepła.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

7.1. Zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:

7.1.1. dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

7.1.2. ograniczenia z korzystania układu komunikacyjnego.

7.2. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ochrona według przepisów odrębnych

8.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.

8.2. Działka nr 220/11 stanowi grunt sklasyfikowany jako tereny rolne o symbolu PsIV i RV o łącznej powierzchni 0,6602 ha, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Starosty Kamieńskiego o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

8.3. Z uwagi na graniczenie działki 220/11 z działką nr 278/2 (rzeka Wołcza), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (DZ. U. poz. 1566, z późn. zm.):

8.3.1. zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar (art. 232 ust. 1),

8.3.2. właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód publicznych w celu wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żegludowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych (art. 233 ust. 1).

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

ZA ZGODNOŚCIĄ
MOTW S.C. Z.U.P.11.
Tomasz Chudyk

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

10. Okres ważności decyzji

Decyzja jest ważna bezterminowo, o ile nie zostanie stwierdzone jej wygaśnięcia, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

11. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji (art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.08.2018 r. inwestor Gmina Golczewo zs. ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo reprezentowana przez pełnomocnika Pana Tomasza Chudyka - MOTIW Zespół Usług Projektowych i Inwestycyjnych ul. Wysockiego 12E/2, 72-400 Kamień Pomorski, wystąpił do Burmistrza Golczewa o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy, dla terenu działki nr 220/11 obręb Mechowo, dla inwestycji polegającej na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Dla terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. W takim przypadku, decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w oparciu o art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została wydana na wniosek zainteresowanego. Każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną - mgr Rafała Tokarskiego zgodnie z art. 60 ust. 4 na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowane przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- 1) zamierzenie inwestycyjne polega na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w sąsiedztwie zabudowanych działek, gdzie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym stanie rzeczy uznano, że wnioskowana inwestycja stanowi uzupełnienie kontynuacji funkcji w obszarze analizowanym;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – poprzez działkę nr 220/8 i 220/12 do drogi powiatowej położonej w działce nr 217/2;
- 3) teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje burmistrz po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z czym projekt decyzji uzgodniono ze Starostą Kamieńskim oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

Warunki zabudowy zostały ustalone na podstawie m.in. analizy urbanistycznej (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej) - analiza stanowi załącznik do decyzji.

ZA ZGODNOŚC
Z ORYGINAŁEM

MOTIW S.C. Z.U.P. 11
Tomasz Chudyk

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Do ustaleń zawartych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, o ile nie zostały jednoznacznie określone, mają zastosowanie w szczególności następujące przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.);
- 7) ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152, z późn. zm.);
- 8) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.);
- 9) 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);
- 10) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935);
- 11) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719);
- 12) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Pl. Batorego 4, za pośrednictwem Burmistrza Golczewa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a K. p. a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1:500

Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

BURMISTRZ

Andrzej Danielek

Otrzymują:

1. Gmina Golczewo,
ul. Zwycięstwa 23,
72-410 Golczewo
pełnomocnik: Tomasz Chudyk
MOTIW S.C.
ul. Wysockiego 12e/2 72-400 Kamień Pomorski;

2. Strony postępowania wg rozdzielnika;

3. Aa.

Do wiadomości:

Starosta Kamieński

Ul. Wolińska 7b, 72-400 Kamień Pomorski

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
MOTIW S.C. Z.U.P.1.
Tomasz Chudyk

Oplatę skarbową w kwocie

107 zł zapłacono w dniu 27.08.2018 r.

na konto Gminy Golczewo

02937610112004000409340001



219 RV

Opis i plan zagospodarowania przestrzennego
terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej
z wyłączeniem celów publicznych

1. Nazwa inwestycji: Budowa i wybudowanie domu jedynego z garażem i ogrodem.

2. Inwestor: Pan Rafał Tokarski.

3. Opracował: mgr Rafał Tokarski.

4. Data: 12.12.2012 r.

5. Lp. inwentaryzacji: 1.

6. Lp. planu: 1.

7. Lp. mapy: 1.

8. Lp. planu: 1.

9. Lp. mapy: 1.

10. Lp. planu: 1.

11. Lp. mapy: 1.

12. Lp. planu: 1.

13. Lp. mapy: 1.

14. Lp. planu: 1.

15. Lp. mapy: 1.

16. Lp. planu: 1.

17. Lp. mapy: 1.

18. Lp. planu: 1.

19. Lp. mapy: 1.

20. Lp. planu: 1.

21. Lp. mapy: 1.

22. Lp. planu: 1.

23. Lp. mapy: 1.

24. Lp. planu: 1.

25. Lp. mapy: 1.

26. Lp. planu: 1.

27. Lp. mapy: 1.

28. Lp. planu: 1.

29. Lp. mapy: 1.

30. Lp. planu: 1.

31. Lp. mapy: 1.

32. Lp. planu: 1.

33. Lp. mapy: 1.

34. Lp. planu: 1.

35. Lp. mapy: 1.

36. Lp. planu: 1.

37. Lp. mapy: 1.

38. Lp. planu: 1.

39. Lp. mapy: 1.

40. Lp. planu: 1.

41. Lp. mapy: 1.

42. Lp. planu: 1.

43. Lp. mapy: 1.

44. Lp. planu: 1.

45. Lp. mapy: 1.

46. Lp. planu: 1.

47. Lp. mapy: 1.

48. Lp. planu: 1.

49. Lp. mapy: 1.

50. Lp. planu: 1.

51. Lp. mapy: 1.

52. Lp. planu: 1.

53. Lp. mapy: 1.

54. Lp. planu: 1.

55. Lp. mapy: 1.

56. Lp. planu: 1.

57. Lp. mapy: 1.

58. Lp. planu: 1.

59. Lp. mapy: 1.

60. Lp. planu: 1.

61. Lp. mapy: 1.

62. Lp. planu: 1.

63. Lp. mapy: 1.

64. Lp. planu: 1.

65. Lp. mapy: 1.

66. Lp. planu: 1.

67. Lp. mapy: 1.

68. Lp. planu: 1.

69. Lp. mapy: 1.

70. Lp. planu: 1.

71. Lp. mapy: 1.

72. Lp. planu: 1.

73. Lp. mapy: 1.

74. Lp. planu: 1.

75. Lp. mapy: 1.

76. Lp. planu: 1.

77. Lp. mapy: 1.

78. Lp. planu: 1.

79. Lp. mapy: 1.

80. Lp. planu: 1.

81. Lp. mapy: 1.

82. Lp. planu: 1.

83. Lp. mapy: 1.

84. Lp. planu: 1.

85. Lp. mapy: 1.

86. Lp. planu: 1.

87. Lp. mapy: 1.

88. Lp. planu: 1.

89. Lp. mapy: 1.

90. Lp. planu: 1.

91. Lp. mapy: 1.

92. Lp. planu: 1.

93. Lp. mapy: 1.

94. Lp. planu: 1.

95. Lp. mapy: 1.

96. Lp. planu: 1.

97. Lp. mapy: 1.

98. Lp. planu: 1.

99. Lp. mapy: 1.

100. Lp. planu: 1.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Budowa świetlicy wiejskiej w Mechowie wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr 220/11 obręb Mechowo, gmina Golczewo.

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa.

2. Opis zamierzenia inwestycyjnego zawartego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Wniosek dotyczy budowy świetlicy wiejskiej w Mechowie wraz z niezbędną infrastrukturą. Rysunki szczegółowe w załączeniu. Pz - do 175,25 m², szerokość elewacji frontowej (od północy) - do 7 m, wysokość budynku max 6m, dach dwu lub wielospadowy, kąt 25°-45°, okap - max 3,25. Kalenica główna prostopadła do gr. frontowej, budynek w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy. Zapotrzebowanie na wodę do czasu wybudowania sieci dopuszcza się ze studni własnej, zapotrzebowanie na energię zgodnie z pismem ENEA z dnia 7.08.2018 r nr 33259/2018/OD3/ZR2, sposób odprowadzania ścieków do szczelnego bezodpływowego. Ogrzewanie elektryczne lub za pomocą pompy ciepła.

3. Stan faktyczny i prawny terenu

- 3.1 Teren działki nr 220/11 nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.
- 3.2 Teren działki nr 220/11 nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.
- 3.3 Teren działki nr 220/11 nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 3.4 Teren działki 220/11 i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 3.5 Inwestycja nie zalicza się do mogących oddziaływać na środowisko.

4. Analiza - art. 61 ust. 1.

Obszar analizowany obejmuje teren działki nr 220/11 obręb Mechowo wraz z terenem przyległym. W wyniku przeprowadzonej analizy oraz wizji terenu stwierdza się, że:

- 1) zamierzenie inwestycyjne polega na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Teren zamierzenia inwestycyjnego położony jest centrum miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie działek na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą jak i w sąsiedztwie byłego budynku szkolnego, który obecnie pełni funkcje mieszkaniową. Budowa świetlicy wiejskiej będzie służyć lokalnym mieszkańcom jako punkt spotkań integracyjnych, a także w celach edukacyjnych. W tym stanie rzeczy uznano, że wnioskowana inwestycja stanowi uzupełnienie kontynuacji funkcji w obszarze analizowanym;
- 2) teren działki nr 220/11 - ma dostęp do drogi publicznej - poprzez działkę nr 220/8 i 220/12 do drogi powiatowej położonej w działce nr 217/2;
- 3) teren działki nr 220/11 posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren działki nr 220/11 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - teren inwestycji nie leży w obszarze:
 - ograniczonego użytkowania,
 - ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
 - występowania złóż kopalin,
 - terenów górniczych,
 - zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - ochrony przyrody,
 - zagrożenia powodziowego.

Teren lokalizacji inwestycji spełnia ww. warunki.

5. Analiza (wg rozporządzenia).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

MOTIWS.C. Z.U.P.II.
Tomasz Chudyk

ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć obszar analizy o promieniu nie mniejszym niż 3-krotna szerokość frontu działki, nie mniejszej jednak niż 50 m. Front działki stanowi tę część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W niniejszym przypadku główny wjazd na teren objęty wnioskiem odbywać się będzie z drogi powiatowej położonej w działce nr 217/2 poprzez działkę nr 220/12 i 220/8, z której wyznaczono front działki który wynosi ok. 60 m. Ze względu na to że od strony południowej znajdują się tereny niezabudowane (grunty orne) to obszar analizy został ograniczony do budynków znajdujących się wzdłuż głównej osi jezdni. W wyniku dokonanej analizy stwierdza się dla planowanej inwestycji (polegającej na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą) możliwość określenia następujących parametrów:

5.1 Analiza funkcji:

Działki objęte analizą są zabudowane - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową gospodarczą, a także zabudowa wielorodzinna. W związku z czym należy stwierdzić, że planowana inwestycja stanowić będzie uzupełnienie kontynuacji funkcji w obszarze analizowanym.

5.2 Linia zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 4 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 dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego obowiązującą linię nowej zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną w odległości 6,0m od granicy z działką nr 220/8 i 220/7 ze względu na to, że teren zamierzenie inwestycyjnego nie przylega bezpośrednio do głównej osi komunikacyjnej położony jest w głębi terenu.

5.3 Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

W obszarze analizowanym zbadano intensywność wykorzystania terenu. Istniejący wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu na obszarze analizowanym zgodnie kształtuje się następująco:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki w m ²	Powierzchnia zabudowy w m ²	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stos. do pow. działki %	Szerokość elewacji frontowej(m)
1.	218/2	2955	367	12,4	32,0
2.	5/1	3580	348	9,72	8,0
3.	220/13	859	58	6,75	5,5
4.	220/10 i 405	2316	608	26,25	33,0
5.	221/1	2417	347	14,37	9,5
6.	222	6131	467	7,61	15,5
7.	223	4635	144	3,10	9,0
8.	224	2878	338	11,74	14,5
9.	205/3	2171	471	21,69	18,0
10.	276	2897	160	5,52	9,5
11.	275	880	140	15,9	17,5
12.	24	553	161	29,11	15,0
13.	161	2689	433	16,10	20,0
14.	1/3	1713	192	11,20	8,5
15.	206/1	537	107	19,92	6,8
Średnia			289,4	14,09	

Uwaga: podane parametry są przybliżone, wyliczono na podstawie mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Kamińskiego.

ZA ZOBACZENIE
Z ORYGINAŁEM

MOTIW S.C. Z.U.P.I.I.
Tomasz Chudyk

Na obszarze analizowanym znajdują się budynki o zróżnicowanej powierzchni zabudowy wynoszącej od 58 m² do 608 m², gdzie wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi od 3,10% do 29,11%. Inwestor wnioskował o powierzchnię zabudowy do 175,25 m² co przy powierzchni terenu objętego wnioskiem wynoszącego 0,6602 ha daje wskaźnik 2,65%, jest to wartość odbiegająca od średniej wielkości występującej w obszarze analizowanym, jednak mieszcząca się we wskaźnikach wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek występujących w obszarze analizowanym. Zgodnie z §5.2 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, ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na 2,65÷4,0%. Ponadto ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 60% powierzchni działki.

5.4 Szerokość elewacji frontowej

Szerokość elewacji frontowej na działkach zabudowanych wynosi od 5,5 m do 32 m. W związku z powyższym zgodnie z §6 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 dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą wyznacza się na 7,0÷8,0 m.

5.5 Geometria dachu

- kąt nachylenia dachu

W analizowanym obszarze kąt nachylenia dachu zawiera się w przedziale 20°÷45°. Inwestor wnioskował o dach o kącie nachylenia 25°- 45° w związku z czym zgodnie z § 8 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 kąt nachylenia dachu ustala się na 25°÷45°.

- wysokość głównej kalenicy

Wysokość głównej kalenicy w analizowanym obszarze wynosi ok. do 9 m n.p.t. W związku z powyższym zgodnie z § 8 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 dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą ustala się na 5,5÷6,0 m n.p.t.

- układ połaci dachowych

W analizowanym obszarze występują dachy dwu i wielospadowe. Zgodnie z § 8 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 ustala się: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy.

- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki

W obszarze podanym analizie kierunki kalenic są usytuowane równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki, to zgodnie z § 8 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 dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego ustala się kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki na prostopadły.

Ustosunkowując się do ustaleń analizy zawartych w pkt 5.1÷ 5.5 należy stwierdzić, iż dla wnioskowanej inwestycji został spełniony warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Analizę sporządził:
mgr Rafał Tokarski

BURMISTRZ

Andrzej Dąbek

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

MOTIW S.C. Z.U.P.11.
Tomasz Chudyk

