



D E C Y Z J A O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1-2a, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), mając na uwadze art. 4 ustawy z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1986) i na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735); po rozpatrzeniu wniosku otrzymanego dnia 30 grudnia 2021 r., ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. Inwestycję przewidziano do realizacji na terenie działki o nr ewidencyjnym 213, położonej w obrębie geodezyjnym Świątniki, w gminie Mosina.

Decyzję wydano na rzecz

Przybeccy Sp. z o.o.
ul. Armii Poznań 93A, 62- 030 Luboń

§ 1. Rodzaj inwestycji.

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

§ 2. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Linia zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: w odległości 8,0 m od granicy z działką nr ewid. 218 (przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, do której ściana frontowa budynku mieszkalnego powinna przylegać na minimum 50% jej długości),
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 14,0 m od granicy z działką nr ewid. 209 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany budynku do granicy działki).

2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:

- 1) nie mniej niż 2% i nie więcej niż 12%,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 40%.

3. Gabaryty projektowanej zabudowy:

1) wysokość:

- górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub okapu: nie mniej niż 4,0 m i nie więcej niż 8,0 m,
- do najwyższego punktu dachu: nie więcej niż 8,0 m,

2) szerokość elewacji frontowej (przez szerokość elewacji frontowej należy rozumieć linię prostą łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki): 15,0 m \pm 20%,

3) geometria dachu: dach płaski ($\leq 12^\circ$).

§ 3. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów 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.
2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczą.

§ 4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna i dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej na działce nr ewid. 63: działki nr ewid. 218 i 209.
2. Liczba miejsc postojowych, w tym garażowych w granicach terenu inwestycji: minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.
3. Zasilanie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.
4. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
5. Odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ~~Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.~~
8. Zaopatrzenie w energię cieplną: uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.
9. Zaopatrzenie w środki łączności: nie podejmuje się ustaleń.
10. Inwestor zgodnie z postanowieniem Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu sygn. WZDW.WU.653-237/22 z dnia 5.05.2022 r. przy posadowieniu obiektu budowlanego winien zwrócić szczególną uwagę na wpływ projektowanego systemu rozsączania. W wyniku lokalizacji projektowanych skrzynek rozsączających działka nr ewid. 213 narażona jest na zwiększony poziom wód gruntowych. W związku z powyższym, w celu zachowania prawidłowych warunków wodnych dla realizacji planowanej zabudowy, tj. budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, należy zastosować odpowiednie materiały i technologie, które pomogą zapobiec wysokim stanom wody np. poprzez odpowiednie zabezpieczenie przeciwwilgociowe/przeciwwodne fundamentów. Ponadto obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości

dróg określonym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021 r., poz. 1973 ze zm.) i przepisach szczególnych do tej ustawy, jak np. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.). W przypadku lokalizacji obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

§ 5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich.

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy (art. 63 ust. 1 upzp).
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy (art. 63 ust. 2 upzp).
3. Wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 upzp).
4. Niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.
5. Inwestycja nie może pozbawić: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
6. Należy zastosować rozwiązania zapewniające ochronę przed: uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

§ 6. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych - nie dotyczy.

§ 7. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 2021 r. do Urzędu Miejskiego w Mosinie wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Analiza wykazała, że wnioskowany teren leży

w miejscowości Świątniki i nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren nie jest zabudowany, leży w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, posiada dostęp do drogi publicznej.

Burmistrz Gminy Mosina może wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy.

Granicę obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z §3 ust. 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), to jest w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Wykaz działek, które znalazły się w obszarze analizy wraz z ich parametrami zabudowy zawarto w zestawieniu funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy są spełnione:

- 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające 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;
- 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu pozwoliły na dokonanie ustaleń w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, to jest określenia linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości

projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu.

Ustalenie dotyczące wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wynika z treści § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Określenie liczby miejsc postojowych dla samochodów wynika z treści art. 54 pkt 2 lit. c i d wyżej wymienionej ustawy oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano uzgodnienia z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.

Niniejsza decyzja nie wymaga uzyskania dodatkowych uzgodnień lub decyzji, o których mowa w art. 60 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, wymaganych przepisami odrębnymi.

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu wydającego decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



(pieczęć okrągła)

Z up. Burmistrza
Tomasz Szarwasiak
Zastępca Burmistrza

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

miejsce na adnotację o opłacie skarbowej:

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie
art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Informacje dodatkowe.

1. Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 Prawa budowlanego.
2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 71 Prawa budowlanego.
3. Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą należy rozwiązać w uzgodnieniu z gestorami sieci.
4. Ewentualne usunięcie kolidujących drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, po uzyskaniu zezwolenia wydanego - trybem przewidzianym Ustawą o ochronie przyrody.
5. Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obliguje inwestora lub wykonawcę robót do wypełnienia warunków określonych w art. 32 ust. 1 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W załączniku:

1. Ustalenia dla nowej zabudowy - mapa zasadnicza
2. Wyniki analizy w formie tekstowej
3. Wyniki analizy w formie graficznej - mapa zasadnicza

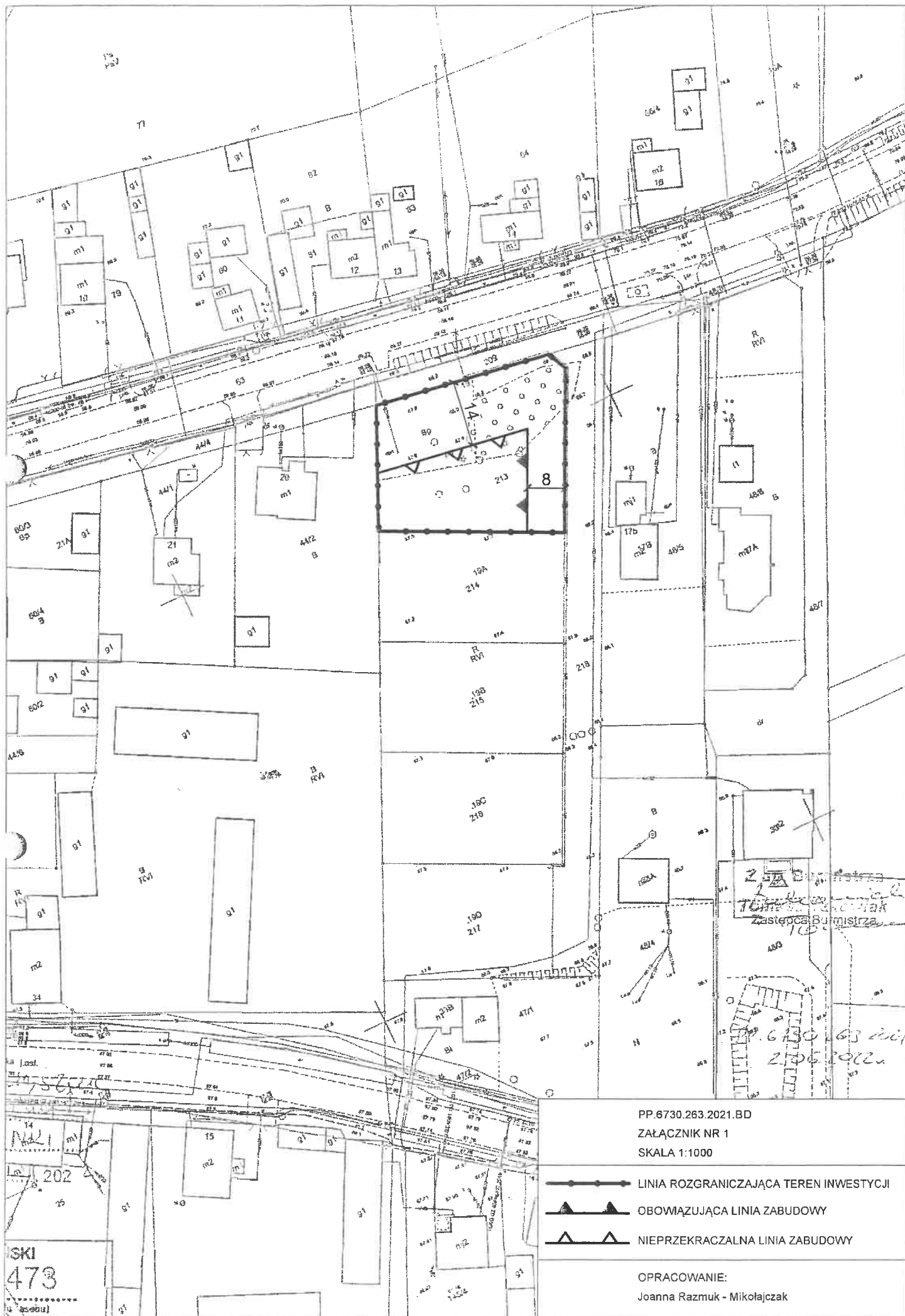
Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony (rozdzielnik w aktach sprawy)
3. aa

Projekt decyzji sporządziła Joanna Razmuk - Mikołajczak

(osoba uprawniona zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Sprawę prowadzi: Bartosz Demski
tel. 61 1018 228, pok. 120



PP.6730.263.2021.BD
 ZAŁĄCZNIK NR 1
 SKALA 1:1000

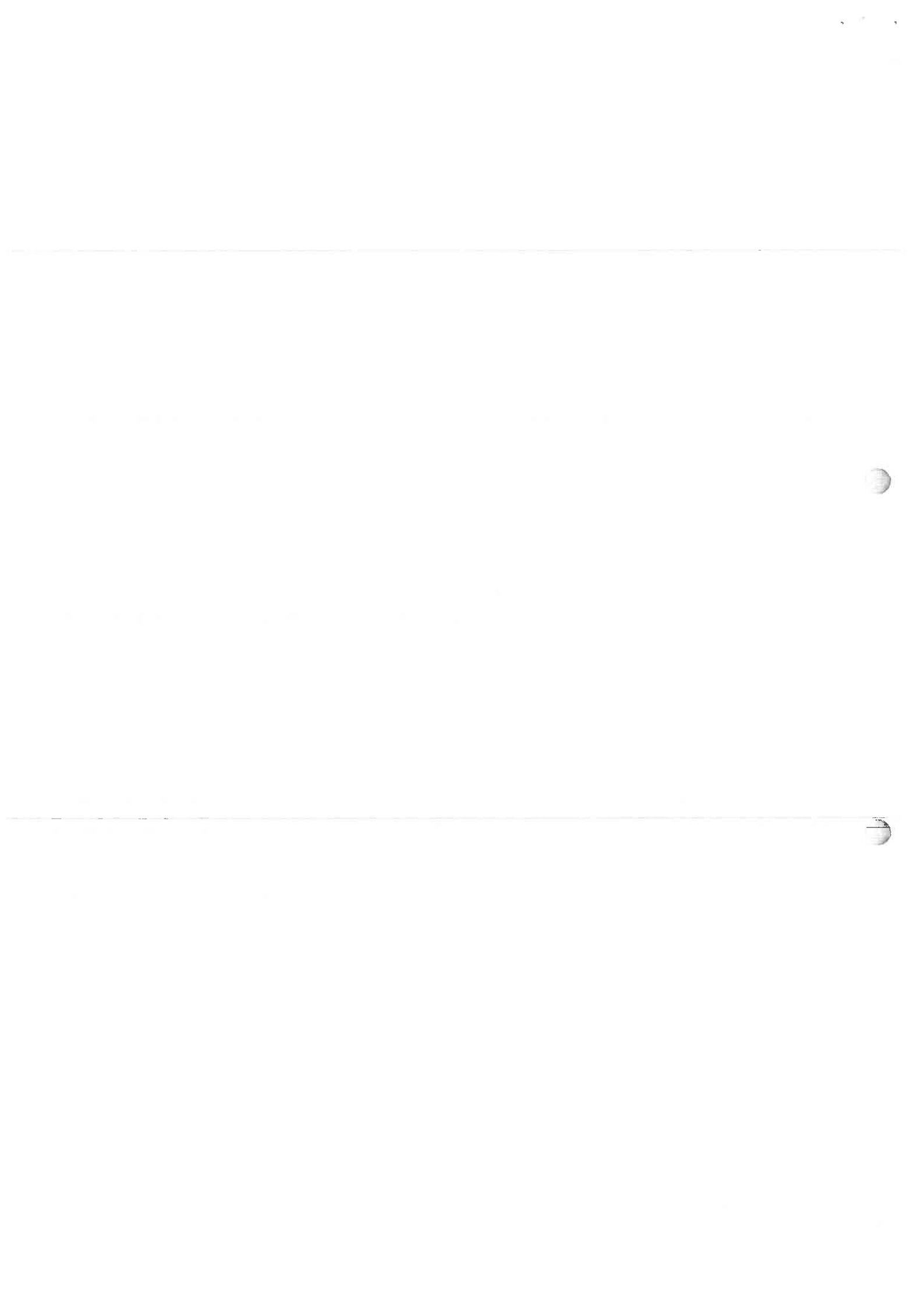
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OPRACOWANIE:
 Joanna Razmuk - Mikołajczak

SKI
 473

Został opracowany przez
 Tomasz Mikołajczak
 Zastępca Burmistrza
 10.06.2022

6730 263 2021
 21.06.2022





Załącznik nr 2
do decyzji PP.6730.263.2021.BD

**WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

(na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. - Dz. U. Nr 164, poz. 1588 - w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.)

1. Inwestycja: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego
2. Lokalizacja: działka o nr ewid. 213, obręb Świątniki.
3. Powierzchnia działki: 1308 m².
4. Obszar analizowany: granicę obszaru analizowanego wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, to jest w odległości 114 m. Wykaz działek wraz z ich parametrami zabudowy zawarto w zestawieniu funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W wykazie zawarto te działki, których zabudowa znalazła się w obrębie granicy obszaru analizowanego, a szczegółowe parametry określono dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, stanowiących odniesienie dla planowanej zabudowy.

Zestawienie funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu									
	§3	§4	§5	§6	§7	§8			
	Wykaz działek w obszarze analizy oraz funkcja terenu	Linia zabudowy na działkach sąsiednich [m]	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stos. do pow. działki albo terenu	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wys. górnej krawędzi elewacji front., jej gzymsu lub atyki [m]	Geometria dachu	Kąt nachylenia [°]	Wysokość budynku [m]	
					± 0,5 m		± 5°	± 0,5 m	
Świątniki	78	MN	-	21%	11	5	stromy	35	8
					7	3	stromy	40	7
					22	4	plaski	-	4
Świątniki	79	MN	-	29%	10	3	stromy	40	7
Świątniki	80	MN	-	17%	8	3	stromy	40	7
Świątniki	81, 82	MN	-	23%	10	4	stromy	40	8
Świątniki	83	MN	-	2%	10	4	stromy	35	7
Świątniki	85	MN	-	10%	15	7	plaski	-	7
		MN	-		8	4	plaski	-	4
Świątniki	84	MN	-	16%	13	3	stromy	30	6
Świątniki	86/3	MN	-	12%	13	3	stromy	45	7
Świątniki	86/4	MN	-	14%	9	4	stromy	45	8
Świątniki	43	MN	-	20%	9	8	plaski	-	8
Świątniki	60/4	MN	-	31%	11	6	plaski	-	6
Świątniki	60/2	MN	-	36%	11	6	plaski	-	6
Świątniki	44/1	MN	-	7%	10	3	stromy	45	7
Świątniki	44/2	MN	-	12%	13	6	plaski	-	6
Świątniki	44/10	RM	-	18%	11	3	stromy	45	7
Świątniki	47/1	MN/U	-	13%	17	4	stromy	20	6

Światniki	48/4	MN	-	5%	11	3	stromy	30	6
Światniki	48/3	MN	-	11%	15	3	stromy	45	8
Światniki	48/5	MN	-	8%	9	3	stromy	40	6
Światniki	48/6	MN	-	15%	11	3	stromy	40	6
				ŚREDNIA	16%	11,5	4,1		

5. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<p>art. 61 ust. 1 pkt 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.</p>	<p>Warunek spełniony W granicach obszaru analizowanego znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (kontynuacja funkcji).</p>
<p>art. 61 ust. 1 pkt 2: Teren ma dostęp do drogi publicznej.</p>	<p>Warunek spełniony Dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej na działce nr ewid. 63 poprzez działki nr ewid. 218 i 209.</p>
<p>art. 61 ust. 1 pkt 3: Istniejące lub planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego.</p>	<p>Warunek spełniony Planowane przyłącza: energetyczne, wodociągowe.</p>
<p>art. 61 ust. 1 pkt. 4: Teren nie wymaga uzyskania zgody, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.</p>	<p>Warunek spełniony Teren inwestycji nie jest użytkiem rolnym klas I-III, nie jest gruntem leśnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, nie jest pozostałym gruntem leśnym.</p>
<p>art. 61 ust. 1 pkt 5: Zgodność z przepisami odrębnymi.</p>	<p>Warunek spełniony Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi.</p>
<p>art. 61 ust. 1 pkt 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, 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.</p>	<p>Warunek spełniony</p>

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie §4, §5, §6, §7 i §8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Linia nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem, zgodnie z §4 rozporządzenia	
WYNIKI ANALIZY	USTALENIA DLA TERENU INWESTYCJI
Istnieje możliwość wyznaczenia linii nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem jako przedłużenia linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.	
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, zgodnie z §5 rozporządzenia	
WYNIKI ANALIZY	USTALENIA DLA TERENU INWESTYCJI
Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 16% (min. 2%, max. 36%)	Wnioskowany wskaźnik: 11,5% (150 m ²). Na podstawie wyników analizy stwierdzono, iż ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego w obrębie analizowanego obszaru, ponieważ wnioskowany wskaźnik mieści się w widelkach wyznaczonych przez wartość najmniejszą i największą występującą w tym obszarze.
Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, zgodnie z §6 rozporządzenia	
WYNIKI ANALIZY	USTALENIA DLA TERENU INWESTYCJI
Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11,5 m (min. 7 m, max. 22 m)	Wnioskowana szerokość elewacji frontowej: 16,5 m. Na podstawie wyników analizy stwierdzono, iż możliwe jest ustalenie następującej szerokości elewacji frontowej: 15,0 m ± 20%.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, zgodnie z §7 rozporządzenia	
WYNIKI ANALIZY	USTALENIA DLA TERENU INWESTYCJI
Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki dla budynków mieszkalnych wynosi 4,1 m, min: 3 m, max: 8 m (± 0,5 m), w przypadku dachów płaskich mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi atyki, w przypadku dachów stromych mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do krawędzi okapu.	Wnioskowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 7,55 m. Na podstawie wyników analizy stwierdzono, iż ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jak we wniosku nie zaburzy ładu przestrzennego w obrębie analizowanego obszaru, ponieważ wnioskowana wysokość mieści się w widelkach wyznaczonych przez wartość najmniejszą i największą występującą w tym obszarze.
Geometria dachu: kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki, zgodnie z §8 rozporządzenia	
WYNIKI ANALIZY	USTALENIA DLA TERENU INWESTYCJI
Na obszarze analizowanym występują dachy płaskie i strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° (± 5°), wysokości budynków wynoszą od 4 m do 8 m (± 0,5 m).	Wnioskowana geometria dachu: dach płaski. Po dokonaniu analizy stwierdzono, że wnioskowana geometria dachu odpowiada geometrii dachów w obszarze analizowanym.

Opracowanie: mgr inż. arch. Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zup. Burmistrza
Tomasz Mikołajczak
Zastępca Burmistrza

