**Załącznik NR 2**

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR.........................

Z DNIA.................................2019 r.

**WYNIKI ANALIZY UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

Wyniki analizy sporządzono na podstawie:

* art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
* rozporządzenie 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),
* rozporządzenie 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).

1. Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę nr 23/28 (w części), obręb geodezyjny Gruta 0005, gm. Gruta.
2. Inwestycja ma polegać na budowie sześciu budynków gospodarczych.
3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

Powyższy warunek został spełniony. Określenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu dokonano na podstawie działek nr 23/17, 23/15, 23/18, 23/19, 23/30 i 23/43, dostępnych z tej samej drogi publicznej.

Szerokość frontu działki wynosi ok. 30,0 m. Granice obszaru analizowanego, wyznaczono   
w odległości ok. 50,0 m lub większej we wszystkich kierunkach od granic działki nr 23/28,   
czyli w odległości mniejszej od trzykrotnej szerokości frontu działki (tj. ok. 90,0 m).

Wyznaczając obszar analizowany wzięto pod uwagę w szczególności teren stanowiący jednolitą urbanistyczną całość pod względem użytkowania i zagospodarowania terenu, dostępny z tej samej drogi publicznej, głównie składający się z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Takie wyznaczenie granic obszaru analizowanego daje wystarczające przesłanki dla określenia cech, parametrów i funkcji dla projektowanej inwestycji.

*2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*

Działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi wojewódzkiej nr 538 bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 23/20).

*3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające   
dla zamierzenia budowlanego;*

Na terenie działki znajduje się:

- sieć elektroenergetyczna,

- sieć wodociągowa,

- sieć kanalizacyjna.

*4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*

Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – Teren inwestycji obejmuje grunty: Bi, czyli inne tereny zabudowane, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;

*5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):*

- warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z innych przepisów – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, terenie górniczym, osuwania się mas ziemnych, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym. Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, do wydania, którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Ponadto przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie przeznaczonym na cel publiczny w nieobowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Gruta.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady   
i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie, o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa   
w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

*6) Warunki wynikające z art. 61 ust.1 w nawiązaniu do ust. 2-5:*

Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61   
ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

1. Obowiązek sporządzenia MPZP (art. 62 ust. 2) – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.
2. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – wymieniona we wniosku działka stanowi własność wnioskodawcy. Działka nr 23/28 (o powierzchni 6,4841 ha) obejmuje grunty: Bi, czyli inne tereny zabudowane. Działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – działka jest niezabudowana i niezagospodarowana.
4. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym:
   1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu –** inwestycja dotyczy budowy sześciu budynków gospodarczych, na dz. nr 23/28 (w części), obręb geodezyjny Gruta 0005,   
      gm. Gruta;
   2. **Konieczność wyznaczenia linii zabudowy –** należy wyznaczyć maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,00 m od drogi wewnętrznej. Wynika   
      z przedłużenia linii zabudowy na działce sąsiedniej;
   3. **Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego decyzją -** (§ 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy…):

**Tabela nr 1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr działki** | **Powierzchnia działki (m2)** | **Całkowita powierzchnia zabudowy na działce (m2)** | **Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (%)** | **Szerokość elewacji frontowej na działce (m)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 23/17 | 533 | 260,00 | 48,78 | 27,00 |
| 23/15 | 628 | 300,00 | 47,77 | 25,00 |
| 23/18 | 165 | 60,00 | 36,36 | 14,00 |
| 23/19 | 1812 | 510,00 | 28,15 | 11,00 |
| 21,00 |
| 23/30 | 1053 | 460,00 | 43,68 | 7,00 |
| 27,00 |
| 23/43 | 9523 | 340,00 | 3,57 | 11,00 |
| **Średnia arytmetyczna:** | | **321,67** | **34,72** | **17,88** |

**Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 (kolumna nr 3 i 4):**

- średnia arytmetyczna całkowitej powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi **321,67 m2**;

- średnia arytmetyczna wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi **34,72%**;

- dla planowanej inwestycji we wniosku określono powierzchnię zabudowy budynku  
do **20,0 m2** (łącznie do 120,0 m2 dla sześciu budynków);

- wskaźnik powierzchni dla nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyniesie   
do **0,19%**, co nie przekroczy średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym;

- dla zabezpieczenia przed swobodnym zmniejszaniem budynku przez wnioskodawcę, przyjęta w decyzji powierzchnia zabudowy dla planowanego budynku jest wartością, która wynika z tolerancji 30% (w dół) w stosunku do wnioskowanej powierzchni planowanego budynku i wynosi od **14,00 m2** do **20,00 m2** (łącznie od 84,00 m2 do 120,0 m2 dla sześciu budynków);

- w związku z powyższym wskaźnik powierzchni dla nowej zabudowy w stosunku   
do powierzchni działki wyniesie od **0,12%** do **0,19%**;

* 1. **Szerokość elewacji frontowej** – (jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony frontu działki) – (§ 6 ust. 2 rozporządzenia jw.):

**Wyliczenia zgodne z tabelą nr 1 (kolumna nr 5):**

- średnia arytmetyczna szerokości elewacji frontowej dla zabudowy w obszarze analizowanym wynosi **17,88 m**;

- dla planowanej inwestycji we wniosku określono szerokość elewacji frontowej do **3,50 m**,   
co jest wartością mniejszą niż średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym;

- dla zabezpieczenia przed swobodnym zmniejszaniem elewacji frontowej budynku przez wnioskodawcę, przyjęta w decyzji szerokość elewacji frontowej dla planowanego budynku jest wartością, która wynika z tolerancji 30% (w dół) w stosunku do wnioskowanej szerokości elewacji frontowej budynku i wynosi od **2,45 m** do **3,50 m**;

* 1. **Wysokość elewacji frontowej** – (mierzona od terenu do gzymsu, attyki lub okapu dachu  
     w widoku od strony frontu działki) – (§ 7 ust. 4 rozporządzenia jw.):

- w wyniku przeprowadzonej analizy wynosi: **od ok. 2,5 m** (budynek inny na dz. nr 23/19)   
**do ok. 7,0 m** (budynek mieszkalny na dz. nr 23/15);

- ilość kondygnacji nadziemnych **-** w obszarze analizowanym występują budynki jedno   
i dwukondygnacyjne;

- dla zabezpieczenia przed swobodnym zmniejszaniem wysokości elewacji frontowej przez wnioskodawcę, przyjęta w decyzji maksymalna wysokość elewacji frontowej dla planowanego budynku jest wartością, która wynika z tolerancji 30% (w dół) w stosunku do wnioskowanej wysokości elewacji frontowej budynku i wynosi od **1,75 m** do **2,50 m**.

* 1. **Geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowej, kierunek głównej kalenicy dachu –** (§ 8 rozporządzenia jw.):

**-** w wyniku przeprowadzonej analizy w obszarze analizowanym występują dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia: **do 45o;**

- w związku z tym dla planowanych budynków przyjęto dach zgodnie w wnioskiem, czyli **dach płaski lub jednospadowy**;

- układ kalenicy dachów budynków w obszarze analizowanym jest równoległy, prostopadły lub skośny względem frontu działek;

* 1. **Maksymalna wysokość głównej kalenicy -** (§ 8 rozporządzenia jw.):

**-** w wyniku przeprowadzonej analizy w obszarze analizowanym wynosi: **od ok. 3,0 m** (budynek inny na dz. nr 23/19) **do ok. 8,5 m** (budynek mieszkalny na dz. nr 23/15);

- dla planowanego budynku we wniosku określono maksymalną wysokość głównej kalenicy do **2,5 m**, co jest wartością mniejszą od maksymalnej wysokości głównej kalenicy w obszarze analizowanym;

- dla zabezpieczenia przed swobodnym zmniejszaniem maksymalnej wysokości głównej kalenicy budynku przez wnioskodawcę, przyjęta w decyzji maksymalna wysokość głównej kalenicy dla planowanego budynku jest wartością, która wynika z tolerancji 30% (w dół)   
w stosunku do wnioskowanej maksymalnej wysokości głównej kalenicy budynku i wynosi   
od **1,75 m** do **2,50 m**.

**Wnioski końcowe**

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone   
w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę sporządził mgr Artur Składanek.

*podpis:*