

**Analiza opisowa wykonana do decyzji o warunkach zabudowy nr 119/2023
numer sprawy: ITR.III.6730.63.2023 z dnia 21 lipca 2023 r.**

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wykonana 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. 2003 nr 164 poz. 1588), art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z ustaleniem warunków zabudowy terenu o powierzchni 14,80 ha stanowiącego część działki oznaczonej nr ewid. 1565, położonej w obrębie geodezyjnym Charzyno, dla inwestycji polegającej na budowie stu dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dróg wewnętrznych.

1. Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 4 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest możliwe w przypadku łącznego spełniania poniższych warunków:
 - a) 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;
 - b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (za spełnienie tego warunku uznaje się umowę gwarantującą wykonanie uzbrojenia terenu, zawartą pomiędzy właścicielką jednostką organizacyjną, a inwestorem);
 - d) 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
 - e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

3. Dla nowej zabudowy ustala się:

a) granice obszaru analizowanego:

granice obszaru analizowanego wyznaczono na zeskanowanej kopii z mapy zasadniczej (załącznik graficzny do analizy) w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu terenu objętego wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0m), od każdej z granic terenu objętego wnioskiem;

część graficzną analizy wykonano na zeskanowanym oryginale kopii z mapy zasadniczej, wydanej przez Starostę Kołobrzesckiego;

w wyznaczonym obszarze analizowanym, analizie poddano poniższe działki i parametry zabudowy:

Działka Nr	Pow. działki (m ²)	Pow. istniejącej zabudowy budynkami (m ²)	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki (%)	Szerokość elewacji frontowej (m)
1565	197581	0	0	0
248/22	981	202	20,59	13,6
248/11	984	150	15,24	13,4
248/25	1063	148	13,92	15,6
248/13	1992	150	7,53	13,6
248/14	1961	150	7,65	13,4
248/15	1214	149	12,27	14,9
248/16	1073	149	13,89	13,4
248/17	1184	149	12,58	15,2
248/18	977	162	16,58	13,4
305/21	1432	136	9,5	14,2
284/13	1158	70	6,04	0
284/9	19011	107	0,56	9,1
970	6500	240	3,69	9,1
275/1	2521	148	5,87	10,2
274/6	1521	108	7,1	11,3
274/9	115677	528	0,46	0
274/8	20496	1040	5,07	6,6
265/7	2119	384	18,12	0
265/8	2364	169	7,15	5,4
265/9	1369	97	7,09	11,1
262/14	1638	115	7,02	15,3
262/10	1501	146	9,73	8,2
262/9	1414	128	9,05	14
64/3	5535	182	3,29	21,5
64/1	3672	408	11,11	10,1
266/1	7975	227	2,85	14,8
Ogółem	404913	5642	-	287,4
Do obliczenia wskaźnika	207332	5642	-	287,4

wzięto			
SREDNIA		2,72	11,05

- b) linie zabudowy:
 działka objęta wnioskiem nie jest niezabudowana; od południowego zachodu graniczy z drogą stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 269, natomiast od południowego wschodu z drogą stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 148/1; budynki zlokalizowane w obszarze objętym analizą, dostępne z tej samej drogi publicznej, zlokalizowane są w zróżnicowanej odległości od granicy z działką drogową;
 zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
- 6 m od granic z drogami stanowiącymi działki oznaczone nr ewid. 269 i 148/1;
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 2,72%;
 zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik powierzchni nowej zabudowy wynoszący nie więcej niż 9% - odstąpiono od wyznaczenia wskaźnika na poziomie średniej; wyznaczony wskaźnik nie przekracza maksymalnego w obszarze analizowanym;
- d) szerokość elewacji frontowej:
 szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych znajdujących się w obszarze analizowanym, wynosi od 5,4 m do 21,5 m (średnia szerokość 11,05m);
 zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą 11,0 m z tolerancją do 20%;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu:
 w obszarze objętym analizą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wynosi od ok. 2,5 m do ok. 4 m;
 zgodnie z § 7 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą do 4 m;
- f) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):
 budynki mieszkalne istniejące na obszarze analizowanym pokryte są dachami stromymi;
 zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustala się realizację dachów stromych dwuspadowych lub czterospadowych, z głównymi kalenicami usytuowanymi na wysokości do 9 m, ułożonymi równoległe względem przyległych dróg oraz względem planowanych do realizacji dróg wewnętrznych, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
4. Kontynuacja funkcji:
 na obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarcze, zatem realizacja zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem

o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy.

5. Działka objęta wnioskiem, posiada dostęp do drogi publicznej:
dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdami z drogi oznaczonej nr ewid. 269 oraz z planowanych do realizacji dróg wewnętrznych, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
6. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – teren inwestycji zlokalizowany jest na gruntach oznaczonych symbolami: RIVa, RIVb, RV, Br-RV i N.
7. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
8. Integralną część analizy opisowej stanowi załącznik graficzny do analizy.
9. Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania uzgodnienia z:
 - Zarządcą Dróg Gminnych,
 - Zarządcą Dróg Gminnych Gminy Gościno,
 - Starostą Powiatu Kołobrzeskiego,
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.
10. Zgodnie z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania opinii:
 - Operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego.

Analizę decyzji sporządził Robert Rowski.

Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 5, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Z up. Wójta

**Mirosław Gładki
Zastępca Wójta**