

**Analiza opisowa wykonana do decyzji o warunkach zabudowy nr 172/2023  
numer sprawy: ITRIII.6730.72.2022 z dnia 14 sierpnia 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki oznaczonej nr ewid. 131/30, położonej w obrębie geodezyjnym Niemierze, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą.

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 spełnienia 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 działki objętej wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0m), od każdej z granic działki objętej wnioskiem;

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

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

| Działka Nr                            | Pow. działki (m <sup>2</sup> ) | Pow. istniejącej zabudowy budynkami (m <sup>2</sup> ) | Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki (%) | Szerokość elewacji frontowej (m) |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|----------------------------------|
| <b>131/30</b>                         | <b>5085</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>                         |
| 290                                   | 3005                           | 204   | 6,79   | 9,9                              |
| 116/2                                 | 4300                           | 482   | 11,21  | 10,6                             |
| 116/1                                 | 3500                           | 507   | 14,49  | 15,3                             |
| 102/4                                 | 13844                          | 221   | 1,6  | 14,1                             |
| 102/1                                 | 1630                           | 164   | 10,06  | 15,2                             |
| 101                                   | 10100                          | 503   | 4,98   | 15,6                             |
| 100/2                                 | 800                            | 49  | 6,12   | 9,7                              |
| 100/1                                 | 8200                           | 97  | 1,18   | 14,9                             |
| 99/2                                  | 9200                           | 400   | 4,35   | 12,6                             |
| 99/1                                  | 489                            | 166   | 33,95  | 14,5                             |
| <b>Ogółem</b>                         | <b>60153</b>                   | <b>2793</b>   | -  | <b>132,4</b>                     |
| <b>Do obliczenia wskaźnika wzięto</b> | <b>55068</b>                   | <b>2793</b>   | -  | <b>132,4</b>                     |
| <b><u>SREDNIA</u></b>                 |                                |   | <b>5,07</b>  | <b>13,24</b>                     |

b) linia zabudowy:

teren objęty wnioskiem jest niezabudowany; teren inwestycyjny od wschodu graniczy z drogą stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 179;

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 granicy z drogą stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 179;

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy:  
z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 5,07%;  
zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się wskaźnik powierzchni nowej zabudowy wynoszący nie więcej niż 5%;
- d) szerokość elewacji frontowej:  
szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym, wynosi od 9,7 m do 15,6 m (średnia szerokość 13,24m);  
zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej wynoszącą do 11m;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu:  
w obszarze objętym analizą średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków wynosi ok. 3,5 m;  
zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu wynoszącą do 3,5 m dla obu budynków;
- f) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń 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 dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego, z główną kalenicą usytuowaną na wysokości do 9 m, ułożoną równolegle względem frontu działki, o nachyleniu połączeń 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 zjazdem z drogi oznaczonej nr ewid. 179, 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 symbolem: RIVb.
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:
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Koszalinie,
  - Zarządcą Dróg Gminnych,
  - Starostą Powiatu Kołobrzeskiego,

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni.

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 późn. zm.).

**Z up. Wójta**

**Mirosław Gładki**  
**Zastępca Wójta**