

Analiza sporządzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnej oraz budowie drogi wewnętrznej na terenie położonym w miejscowości Marianów-Kolonia, oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 143/30 (obręb Marianów-Kolonia).

I. Obszar analizowany.

Obszar analizowany wyznaczony został na mapie zasadniczej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjno – kartograficznego, zgodnie z wymogami zawartymi w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy.

1. Możliwość spełnienia wymagań dla 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:

- Sposób użytkowania obiektów budowlanych położonych w obszarze analizowanym:

analizowany obszar to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny o rolniczym i leśnym użytkowaniu. W sąsiedztwie terenu inwestycji realizowana jest w formie osiedlowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie wydanych wcześniej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Wnioskowana zabudowa to zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja wnioskowanej inwestycji ma zatem potwierdzenie w sposobie zagospodarowania oraz funkcji zabudowy nieruchomości sąsiednich.

– Linia zabudowy:

wyznaczono na podstawie rozmieszczenia sąsiedniej zabudowy oraz wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Funkcjonowanie w obszarze analizowanym obiektów budowlanych, które umożliwiają ustalenie linii zabudowy dla projektowanej zabudowy, pozwala na uznanie, iż w omawianej sprawie mamy do czynienia z kontynuacją linii zabudowy.

– Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

jak wynika z dokonanej analizy parametr ten liczony do powierzchni geodezyjnej działek wynosi od około 0,04 do około 0,3.

Stąd też w oparciu o powyższe za uzasadnione należy uznać wyznaczenie dla wnioskowanej inwestycji wartości analizowanego parametru na poziomie max. 0,3 z uwagi na fakt, że wnioskowana inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnego poziomu zainwestowania nieruchomości objętej złożonym wnioskiem. Ponadto należy zwrócić uwagę, że w ramach ustaleń przywołanego powyżej MPZP obejmującego obszar o powierzchni około 4,5 ha wartość udziału powierzchni zabudowy może osiągać wartość 0,4. Zatem ustalenie omawianego parametru na ww. poziomie nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego tej części miejscowości Marianów-Kolonia.

Uprawnienie takie wynika z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

– Minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

jak wynika z dokonanej analizy parametr ten wynosi około 0,04.

Stąd też w oparciu o powyższe należy wyznaczyć dla wnioskowanej inwestycji wartość analizowanego parametru na poziomie 0,04.

Uprawnienie takie wynika z § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Udział powierzchni zabudowy:

jak wynika z dokonanej analizy parametr ten liczony do powierzchni geodezyjnej działek wynosi od około 0,04 do około 0,2.

Stąd też w oparciu o powyższe za uzasadnione należy uznać wyznaczenie dla wnioskowanej inwestycji wartości analizowanego parametru na poziomie max. 0,2 z uwagi na fakt, że wnioskowana inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnego poziomu zainwestowania nieruchomości objętej złożonym wnioskiem. Ponadto należy zwrócić uwagę, że w ramach ustaleń przywołanego powyżej MPZP obejmującego obszar o powierzchni około 4,5 ha wartość udziału powierzchni zabudowy może osiągać wartość 0,4. Zatem ustalenie omawianego parametru na ww. poziomie nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego tej części miejscowości Marianów-Kolonia.

Uprawnienie takie wynika z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Szerokość elewacji frontowej zabudowy:

szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi do około 15m.

Zatem za uzasadnione należy przyjąć (biorąc pod uwagę gabaryty terenu) ustalenie szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku na max. 15m co będzie zawierać się w przedziale wartości wyznaczonym przez sąsiednie budynki.

Uprawnienie takie wynika z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

– Wysokość zabudowy:

wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub głównej kalenicy wynosi do około 9 m.

Zatem za uzasadnione należy przyjąć ustalenie wysokości projektowanego budynku na max. 9 m.

Uprawnienie takie wynika z § 7 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

– Geometria dachu:

w obszarze analizowanym występują głównie dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45° i układzie kalenicy równoległym lub prostopadłym do frontów działek.

Biorąc pod uwagę wymóg ustalania geometrii dachu odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym za uzasadnione należy przyjąć ustalenie dachu dwu lub wielospadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° i kierunku głównej kalenicy prostopadłym lub równoległym do frontu działki z dopuszczeniem dachu płaskiego poza obrębem głównej bryły budynku nad zadaszeniem wejść, tarasu, garażu itp., w obrębie pierwszej kondygnacji.

– Udział powierzchni biologicznie czynnej:

w obszarze analizowanym udział powierzchni biologicznej działek jest bardzo wysoki z uwagi na rolniczy charakter nieruchomości.

Nie jest możliwe zatem ustalenie średniej wartości przedmiotowego parametru i odnoszenie go do części działki stanowiącej teren wnioskowanej inwestycji.

Zatem za uzasadnione należy przyjąć ustalenie wartości przedmiotowego parametru na min. 30% powierzchni terenu w odniesieniu do terenów o charakterze mieszkaniowym.

Uprawnienie takie wynika z § 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Dostęp do drogi publicznej:
 - istnieje
3. Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego:
 - istnieje.
4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Zgodność z przepisami odrębnymi:
 - nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
 - warunek spełniony.

III. Analiza warunków, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji.

W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o projektowanej inwestycji oraz w wyniku dokonanej analizy uwzględniono warunki i zasady zagospodarowania terenu (określone w treści decyzji) w zakresie:

- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

IV. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Teren wskazany we wniosku inwestora obejmuje nieruchomość użytkowaną rolniczo.

V. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stan własności gruntów przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

Wójt Gminy Kawęczyn

/-/ Jan Gruca