



KK.6730.76.2019

**DECYZJA nr 76/2019
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.08.2019r. Pana Kazimierza Kordowskiego, zam.11-510 Wydminy, Szczybały Orłowskie 5 oraz po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 3 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. Nr 164, poz. 1588) i po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych - Starosta Powiatu Giżyckiego w ustawowym terminie, który upłynął 22.10.2019r., nie zajął stanowiska w formie postanowienia, w związku z czym, na podstawie art. 53 ust 5, w związku z art. 60 ust. 1 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) po upływie 14 dni od wpływu wniosku projekt decyzji uznaje się jako uzgodniony,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Giżycku w ustawowym terminie, który upłynął 20.10.2019r., nie zajęło stanowiska w formie postanowienia, w związku z czym, na podstawie art. 53 ust 5, w związku z art. 60 ust. 1 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) po upływie 14 dni od wpływu wniosku projekt decyzji uznaje się jako uzgodniony,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie **w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody** - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w ustawowym terminie, który upłynął 29.10.2019r., nie zajął stanowiska w formie postanowienia, w związku z czym, na podstawie art. 53 ust 5c, w związku z art. 60 ust. 1 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) po upływie 21 dni od wpływu wniosku projekt decyzji uznaje się jako uzgodniony.

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 95/4, obręb Szczybały Orłowskie, gmina Wydminy

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa wraz z projektowanym budynkiem garażu - budynek wolno stojący, parterowy z dachem wysokim, o powierzchni zabudowy ok 96m².

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy - nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do pow. terenu inwestycji: nie większa niż 20%,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 70%,
- c) forma architektoniczna i gabaryty garażu:

- szerokość elewacji frontowej: ok. 12 m ($\pm 20\%$),
 - powierzchnia zabudowy ok. 96m² ($\pm 20\%$),
 - budynek parterowy z dachem wysokim krytym dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków: od 2 m do 5 m,
 - geometria dachu:
 - układ i kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dach symetryczny, dwuspadowy, od 30° do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: od 5 m do 9 m,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy bądź prostopadły do krawędzi jezdni,
- d) należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2018 poz.1202 z późn.zm.),
- e) należy spełnić wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 poz. 1422 z późn. zm.),

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja położona jest:
- poza miejscowością uzdrowiskową oraz obszarami ochrony uzdrowiskowej,
 - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
 - w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614), na których obowiązują przepisy uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego,
 - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614),
 - ustawie z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.),
- c) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- d) rozwiązanie kolizji z urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz.U z 2018 r. poz. 2268 ze zm.),
- e) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.z 2018 r., poz. 2067ze zm.).

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy

- uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej poprzez gminną drogę wewnętrzną na działce nr 96/2,
 - e) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza,
 - g) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - h) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - i) gospodarka odpadami – odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) miejsca postojowe – istniejące.

2.5. Wymagania dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
 - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.),
 - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422 z późn. zm.),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykroczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki,
- d) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126).

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

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 26.08.2019r. Pan Kazimierz Kordowski wystąpił z w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 95/4, obręb Szczybały Orłowskie, gmina Wydminy.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), 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. Nr 164, poz. 1588).

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) 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;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
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;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych.,
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójty Gminy Wydminy w terminie 14–tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a w/w ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wydminy oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 w/w ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 55 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Załączniki:

1. Decyzja o warunkach zabudowy
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami - część tekstowa
3. Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami- część graficzna

projekt decyzji sporządziła

mgr inż. arch. Anita Chmielewska

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) bip.wydminy.pl
- 3) a/a

z up. Wójty Gminy
Culej
mgr inż. Beata Witkowska
Kierownik Referatu Komunalnego

Sporządziła: Marzena Prystasz
m.prystasz@wydminy.pl
tel. 87 421 00 19 w. 121



11.12.2019

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przeprowadzona na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)
- 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)
- wniosku z dnia 26.08.2019r. Pana Kazimierza Kordowskiego, zam.11-510 Wydminy, Szczybały Orłowskie 5

dla inwestycji polegającej na budowie garażu, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 95/4, obręb Szczybały Orłowskie, gmina Wydminy

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy: granica obszaru analizowanego:

1. Teren objęty wnioskiem:
 - a) znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) teren jest zabudowanym budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym i budynkiem rekreacji indywidualnej w zabudowie zagrodowej,
 - c) posiada dostęp do drogi publicznej poprzez gminną drogę wewnętrzną na działce nr 96/2,
 - d) posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej,
2. Funkcja i sposób zagospodarowania działek sąsiednich - w granicach obszaru objętego analizą zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego:
 - a) tereny dróg publicznych, i wewnętrznych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,
 - c) tereny wód powierzchniowych,
 - d) tereny rolne.
3. Uwzględniając przedmiot inwestycji stwierdza się, iż kontynuację w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu stanowią wskazane w ramach obszaru analizowanego tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.
4. Gabaryty i forma architektoniczna istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garażowej:
 - a) szerokość elewacji frontowych: od 6m do 29 m,
 - b) budynki parterowe z wysokim dachem dwuspadowym krytym dachówką w odcieniach czerwieni,
 - c) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsu lub attyki: od 2 m do 5 m,
 - d) geometria dachów:
 - układ i kąt nachylenia głównych połaci: dachy dwuspadowe, symetryczne, od 30° do 45°
 - wysokość głównych kalenic: od 5 m do 9 m,
 - kierunek głównych kalenic w stosunku do frontów działek: równoległy bądź prostopadły do krawędzi jezdni.
5. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: nie przekracza 20%.
6. Uwzględniając istniejącą strukturę budowlaną, szeroki zakres badanych parametrów, spójność planowanej inwestycji z otaczającymi formami zagospodarowania oraz zakładany brak uciążliwości dopuszcza się określenie gabarytów i formy architektonicznej planowanej inwestycji spójnych z wynikającymi z niniejszej analizy.
7. Linie zabudowy w obszarze analizowanym: w odległości od 2 m do 9 m od granic działek, na których zlokalizowana jest droga,
8. Na działce nr ewid. 95/4 znajdują się grunty klasy: Br-PsIII, Br-PsIV, PsIII, PsIV, RIVa, RV.
9. Przedmiotowa inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia określonego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).
10. Teren objęty wnioskiem znajduje się:

- a) poza miejscowością uzdrowiskową oraz obszarami ochrony uzdrowiskowej,
- b) poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- c) poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
- d) w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614), na których obowiązują przepisy uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego,
- e) poza terenami górnictwami ustalonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnictwa i geologiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126),
- f) poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 z późn. zm.) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- g) poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
- h) poza granicami terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
- i) poza granicami terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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**
 - a) funkcja zabudowy: zabudowa zagrodowa wraz ze współtowarzyszącymi budynkami gospodarczymi,
 - b) linia zabudowy - nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) intensywność wykorzystania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 20%,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 70%,
 - powierzchnia działki zagrodowej 1,9543ha, w tym terenu objętego inwestycją 2581m²,
 - d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy garażowej:
 - szerokość elewacji frontowej od 6 m do 29m,
 - budynek parterowy z wysokim dachem dwuspadowym krytym dachówką, materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: od 2 m do 5 m,
 - geometria dachu:
 - układ i kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dach od 30° do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: od 5 m do 9 m,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy bądź prostopadły do krawędzi jezdni.

2. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**
 - a) dostęp do drogi publicznej poprzez gminną drogę wewnętrzną na działce nr 96/2,
3. **W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**
 - a) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza,
 - d) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - f) gospodarka odpadami – odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) miejsca postojowe – istniejące.
4. **W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
 - a) na działce nr ewid. 95/4 znajdują się grunty klasy: Br-PsIII, Br-PsIV, PsIII, PsIV, RIVa, RV,
 - b) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).
5. **W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**
 - a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

1. projekt decyzji należy uzgodnić z:
 - a) organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
 - b) organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
 - c) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska,
2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Giżycku.

Sporządziła:
mgr inż. arch. Anita Chmielewska

ORTO
ARCHITEKTURA URBANISTYKA

mgr inż. arch. Anita Chmielewska
Anita Chmielewska

