

## ZAŁĄCZNIK NR 2

DO DECYZJI NR 39/2009

O WARUNKACH ZABUDOWY

znak sprawy: WZ.ZW.7331/25/09

### WYNIK ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### DZIAŁKI NR: 30/40 – 30/86, POŁOŻONE W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIERZYN 1, GMINA DOBRA

##### **1. Wniosek:**

W dniu 04 lutego 2009 r. Pan Marek Krzysica – Prezes Zarządu firmy DOM DLA CIEBIE sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Inspektowej 14a, złożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 44 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi na działkach nr: 30/43 – 30/86 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną [w tym sieci i przyłącza wodociągowe, sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci i przyłącza energetyczne – na terenie działek nr: 30/40–30/86, przepompownia ścieków (dz.nr 30/41) i stacja transformatorowa 15/0,4 kV (dz.nr 30/42)], budowie drogi wewnętrznej na terenie działki nr 30/40 w Mierzynie.

##### **2. Akty prawa lokalnego:**

Na terenie inwestycji nie obowiązuje żaden plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

##### **3. Zakres opracowania:**

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami], następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami].

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie:

- 1) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Po przeanalizowaniu w/w warunków zostanie przeprowadzona analiza zabudowy zrealizowanej na obszarze analizowanym, którego zasięg określono na załączniku graficznym, po przeprowadzeniu wizji lokalnej z uwzględnieniem dostępnych dokumentacji projektowych i aktualnych materiałów geodezyjno-kartograficznych w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 - 5 w/w ustawy oraz §1 pkt. 1-5 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].

Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania przeanalizowano w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania.

Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m.

Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

#### **4. Właściciel terenu inwestycji:**

Działki nr: 30/40 – 30/86 – DOM DLA CIEBIE sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Inspektowej 14a.

#### **5. Bonitacja terenu inwestycji:**

Działki nr 30/40 – 30/86 - o łącznej powierzchni 4,4950 ha - stanowi grunt rolny sklasyfikowany jako: R IVa, R V.

#### **6. Charakterystyka terenu inwestycji:**

Teren przeznaczony pod w/w inwestycję jest terenem niezabudowanym, wykorzystywanym rolniczo. Przez teren przebiega linia wysokiego napięcia.

Od strony wschodniej terenu inwestycji znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [podzielonej już na działki budowlane], który stanowić będzie podstawę ustalenia warunków zabudowy dla planowanej zabudowy na wnioskowanym terenie.

Wzdłuż ul. Wichrowej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dobudowaną częścią garażową. Przeważa zabudowa dwukondygnacyjna [w tym jedna kondygnacja w dachu stromym], o wysokości około 8,0m i szerokości elewacji frontowej około 15,0m i powierzchni zabudowy około 22%.

Na terenie działki nr 28/2 usytuowany jest halowy budynek usługowo-produkcyjny z dachem o kącie nachylenia w granicach  $5^{\circ}$  -  $10^{\circ}$ , o wysokości elewacji frontowej około 9,0m i szerokości elewacji frontowej około 30 m. Układ kalenicy równoległy do bocznej granicy działki. Odległość elewacji frontowej od frontowej granicy działki 15m. Wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,31.

Na działce nr ew. 29/5 znajduje się budynek usługowy z dachem o kącie nachylenia w granicach  $25^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ , o wysokości elewacji frontowej około 9,0m i szerokości elewacji frontowej około 30 m. Układ kalenicy prostopadły do bocznej granicy działki. Odległość elewacji frontowej od frontowej granicy działki 10m. Wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,47.

Na terenie działki nr 30/7, w odległości około 6,0m od granicy z działką drogową [dz.nr 30/4] oraz 9,0m od granicy z działką drogową drogi krajowej nr 363, znajduje się zabudowa usługowa dwukondygnacyjna, w tym jedna kondygnacja w dachu stromym; dach wielospadowy kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowych ok.  $45^{\circ}$ ; kalenica równoległa i prostopadła do granicy działki dojazdowej dz.nr 30/4; wysokość okapu – ok. 3,5 m; wysokość kalenicy - ok. 9,0 m od poziomu terenu, szerokość elewacji frontowej – 26,0m; powierzchnia zabudowy – 20 %.

Na terenie działki nr 30/31, w odległości około 6,0m od granicy z działką drogową [dz.nr 30/4], znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca dwukondygnacyjna, w tym jedna kondygnacja w dachu stromym; dach wielospadowy kryty papą bitumiczną, o kącie nachylenia połaci dachowych ok.  $30^{\circ}$ ; kalenica równoległa i prostopadła do granicy działki dojazdowej dz.nr 30/4; wysokość okapu – ok. 3,0 m; wysokość kalenicy - ok. 6,0 m od poziomu terenu; szerokość elewacji frontowej – 15,0m; powierzchnia zabudowy – 25 %.

Na terenie działki nr 30/32, w odległości około 6,0m od granicy z działką drogową [dz.nr 30/4], znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca dwukondygnacyjna, w tym jedna kondygnacja w dachu stromym; dach wielospadowy kryty papą bitumiczną, o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 30°; kalenica równoległa i prostopadła do granicy działki dojazdowej dz.nr 30/4; wysokość okapu – ok. 3,0 m; wysokość kalenicy - ok. 6,0 m od poziomu terenu; szerokość elewacji frontowej – 15,0m; powierzchnia zabudowy – 25 %.

Na terenie działki nr 30/10, w odległości około 9,0m od granicy z działką drogową [dz.nr 32/9] oraz 25,0m od granicy z działką drogową drogi krajowej nr 363, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca dwukondygnacyjna, w tym jedna kondygnacja w dachu stromym; dach wielospadowy kryty papą bitumiczną, o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 45°; kalenica równoległa do granicy działki dojazdowej dz.nr 32/9; wysokość okapu – ok. 5,0 m; wysokość kalenicy - ok. 9,0 m od poziomu terenu; szerokość elewacji frontowej – 15,0m; powierzchnia zabudowy – 3 %.

Na terenie działek nr: 35/35, 35/47, 35/44 i 35/45, 35/23 i 35/42, 35/40, 35/39, 476 usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, natomiast na terenie działek nr: 650, 651, 653 oraz 475/1-475/3 i 474/1-474/3 usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej.

### **7. Ochrona środowiska przyrodniczego:**

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami] oraz obszar działki nr 30/1 nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 04 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947].

Inwestor ma obowiązek prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich oraz w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych jest obowiązany dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

### **8. Ochrona środowiska kulturowego:**

Na terenie inwestycji występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz.1568 z późniejszymi zmianami].

### **9. Warunki, które muszą być spełnione, by decyzja została wydana:**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami]:

pkt 1 – działka sąsiednia zabudowana, dostępna z tej samej drogi publicznej, pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

działka nr 30/32 - warunek spełniony;

pkt 2 - dostęp do drogi publicznej:

poprzez drogę gminną nr 310 oraz ul.Tytusa do ul.Lubieszynskiej – warunek spełniony;

pkt 3 - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego:

zgodnie z umową Nr Gk.I.7033/U/23/06 z dnia 23 marca 2006 r. - istnieje możliwość przyłączenia projektowanych obiektów do sieci wodociągowej;

zgodnie z umową Nr Gk.I.7033/U/24/06 z dnia 23 marca 2006 r. istnieje możliwość przyłączenia projektowanych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej;  
zgodnie z umową Nr RR/1/380/2006/71213 z dnia 16 stycznia 2007 r. - istnieje możliwość przyłączenia do sieci ENEA S.A. wnioskowanych obiektów;  
zgodnie z umową Nr 360029/2006 z dnia 11 grudnia 2006 r. - istnieje możliwość przyłączenia do sieci gazowej wnioskowanych obiektów;  
- warunek spełniony;

pkt 4 - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

Dla terenu inwestycji uzyskano zgodę w trybie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – warunek spełniony;

pkt 5 – zgodność z przepisami odrębnymi:

- z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118];
  - z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami];
  - z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz.1568 z późniejszymi zmianami];
  - z ustawą z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115];
  - z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami];
  - z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami];
  - z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019];
  - z ustawą z dnia 04 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947];
  - z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późniejszymi zmianami];
- warunek spełniony.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji zostały spełnione wszystkie warunki zawarte w art.61 ust.1 przywołanej wyżej ustawy.

**10. Warunki zabudowy wynikające z analizy istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz zamierzenia inwestycyjnego:**

Zgodnie §1 pkt. 1-5 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]:

Funkcja zabudowy:

Na terenie analizowanym przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Ustala się zatem dla terenu inwestycji kontynuację funkcji;

- *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

Forma zabudowy:

- *zabudowa wolno stojąca.*

Linia zabudowy:

Zgodnie ustaleniami w/w Rozporządzenia:

§ 4. 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Ze względu na różne usytuowanie istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, ustalano następującą linię dla nowej zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich i która spełnia równocześnie wymagania ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz.2086 z późniejszymi zmianami]:

- obowiązująca linia zabudowy od strony drogi wewnętrznej – w odległości 5,0m wewnętrznej drogi dojazdowej [tak jak zabudowa wzdłuż ul. Wichrowej];
- obowiązująca linia zabudowy dla zabudowy realizowanej na terenie działki nr 30/86 – jako przedłużenie linii zabudowy ustalonej dla terenu działki nr 30/63 i 30/62
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0m od granicy z działką nr 30/39,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Lubieszyskiej – w odległości 9,0m od granicy z działką drogową drogi krajowej [dz.nr 363] - zgodnie z linią zabudowy budynku usytuowanego na terenie działki nr 30/7;

Dopuszcza się wysunięcia poza linię zabudowy:

- na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,20m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
- na wysokości parteru dla: przedsionka, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0 m.

Z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami] - zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działce sąsiedniej.

Wskaźnik powierzchni zabudowy [dla działek nr 30/43 – 30/86]:

Zgodnie ustaleniami w/w Rozporządzenia:

§ 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą średnia powierzchnia zabudowy [biorąc pod uwagę działki zabudowane] wynosi około 25%.

Dla proponowanego zagospodarowania terenu inwestycji ustala się:

- powierzchnię zabudowy – max.25% ;
- powierzchnię biologicznie czynną – min.50%..

Szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie ustaleniami w/w Rozporządzenia:

§ 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą średnia szerokość elewacji frontowej od strony:

- ul. Wichrowej wynosi około 15,4m,

Dla zabudowy planowanej ustala się szerokość elewacji frontowej od strony wewnętrznej drogi dojazdowej:

- *max. 19,0m,*

Wysokość zabudowy:

Zgodnie ustaleniami w/w Rozporządzenia:

*§ 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*

*2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.*

*3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.*

*4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Ustala się:

- *wysokość okapu – max. 4,5m,*
- *wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do głównej kalenicy dachu – max. 8,0 m.*

Geometria dachu:

Zgodnie ustaleniami w/w Rozporządzenia:

*§ 8. Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.*

Ustala się:

- *dach stromy dwuspadowy, symetryczny;*
- *kąt nachylenia połaci dachu w granicach 35° - 45°;*
- *dach kryty dachówką lub materiałem dachówko podobnym;*
- *układ głównej kalenicy budynku równoległy do frontu zabudowy – równoległy do obowiązującej linii zabudowy.*

Granice obszaru analizowanego oraz terenu inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Analizę opracowała:

*mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz*

- członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów (ZOIU) - Z-194