

znak: BUD.6730.31.2011

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
CZEŚĆ TEKSTOWA

Dla inwestycji: budowie budynku sali wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, usytuowanego na terenie działki nr 261 w miejscowości Górecko, gmina Zwierzyn, powiat strzelecko - drezdenecki, województwo lubuskie.

Na podstawie § 3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu [Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588 i 1589], w nawiązaniu do art. 53 ust 3 i art. 64 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje się analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się planowaną inwestycję oraz terenu sąsiedniego.

1. Ustalenie granic obszaru analizowanego:

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu organ wyznacza granice obszaru analizowanego na zał. graf. nr 3 w skali 1:1000.

2. Lokalizacja:

Wnioskowany teren inwestycji obejmuje - teren działki nr 261 usytuowanej w m. Górecko, częściowo zabudowanym budynkiem remizy OSP i urządzonym boiskiem sportowym. Teren działki nr 261 sąsiaduje :

a/ od strony północno-zachodniej z drogą powiatową, dz. nr 461/4,

b/ od strony południowo-wschodniej z drogą gminną dz. nr 501.

3. Na terenie objętym wnioskiem:

a/ nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych albo rządowych [na podstawie Załącznika Nr 1 i 2 do Uchwały Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego;

b/ nie występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w myśl art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

U S T A L E N I A

4. Stan istniejący zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości objętej wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy :

4.1. Wnioskowany teren inwestycji obejmuje - teren działki nr 261 usytuowanej w m. Górecko, częściowo zabudowanym budynkiem remizy. Istniejące uzbrojenie: przyłącza wodociągowe i energetyczne, bezodpływowy zbiornik na ścieki.

4.2 Stan prawny – właścicielem terenu jest Gmina Zwierzyn.

STAROSTWO POWIATOWE
w Strzelcach Krajeńskich
ul. Ks. Stefana Wyszyńskiego 7
66-500 STRZELCE KRAJ.

5. Stan istniejący zagospodarowania terenu objętego analizą:

5.1. Posesja w m. Górecko nr 13, działka nr 262, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony zachodnio-północnej do drogi powiatowej dz. nr 461/4, a od strony wschodnio-południowej do drogi gminnej dz. nr 501. Posesja zabudowana: a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej. Szerokość elewacji frontowej – 12,0 m. Linia zabudowy - w odległości 7,0 m od granicy działki pasa drogowego dz. nr 501.

b/ dwoma budynkami gospodarczymi.

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

5.2. Posesja w m. Górecko nr 9, działka nr 111/2, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony wschodnio-południowej do drogi powiatowej dz. nr 461/4. Posesja zabudowana:

a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej. Szerokość elewacji frontowej – około 9,0 m. Linia zabudowy - w odległości 47,0 m od granicy działki pasa drogowego drogi powiatowej dz. nr 461/4.

b/ dwoma budynkami gospodarczymi.

Rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa.

5.3. Posesja w m. Górecko nr 8, działka nr 110/8, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony wschodnio-południowej do drogi powiatowej dz. nr 461/4, a od strony północnej do drogi gminnej dz. nr 110/2. Posesja zabudowana:

a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej. Szerokość elewacji frontowej – 17,0 m. Linia zabudowy - w odległości 14,0 m od granicy działki pasa drogowego dz. nr 110/2,

b/ dwoma budynkami gospodarczymi.

Rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa.

5.4. Posesja w m. Górecko nr 22, działka nr 110/1, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony wschodnio-południowej do drogi powiatowej dz. nr 461/4 i od strony południowej z drogą gminną dz. nr 110/2. Posesja zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Szerokość elewacji frontowej – 13,50 m. Linia zabudowy - w odległości 8,0 m od granicy działki pasa drogowego drogi powiatowej dz. nr 461/4.

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

5.5. Posesja w m. Górecko nr 20, działka nr 259, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony północno-wschodniej i wschodnio południowej do drogi gminnej dz. nr 500 i 501 i od strony północno-zachodniej do drogi powiatowej dz. nr 461/4. Posesja zabudowana:

a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Szerokość elewacji frontowej – 15,0 m. Linia zabudowy - w odległości 2,0 m od granicy działki pasa drogowego dz. nr 501 i bezpośrednio przy granicy działki nr 500 pasa drogowego.

b/ zespołem dwóch budynków gospodarczych.

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

5.6. Posesja w m. Górecko nr 19, działka nr 260, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony wschodnio południowej do drogi gminnej dz. nr 501 i od strony północno-zachodniej do drogi powiatowej dz. nr 461/4. Posesja zabudowana:

a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Szerokość elewacji frontowej – 13,5 m. Linia zabudowy - w odległości 3,0 m od granicy działki pasa drogowego dz. nr 501.

b/ zespołem trzech budynków gospodarczych.

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

5.7. Posesja w **m. Górecko nr 17, działka nr 297/1**, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony zachodnio-północnej do drogi gminnej dz. nr 501. Posesja zabudowana:

a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Szerokość elewacji frontowej – 11,0 m. Linia zabudowy - w odległości 3,0 m od granicy działki pasa drogowego dz. nr 501.

b/ zespołem dwóch budynków gospodarczych.

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie zagrodowej.

5.8. Posesja w **m. Górecko nr 18, działka nr 298**, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony zachodnio-północnej do drogi gminnej dz. nr 501. Posesja zabudowana:

a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Szerokość elewacji frontowej – 12,5 m. Linia zabudowy - bezpośrednio przy granicy działki pasa drogowego dz. nr 501.

b/ zespołem trzech budynków gospodarczych.

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie zagrodowej.

5.9. Posesja w **m. Górecko nr 21, działka nr 301/1**, usytuowana w granicach obszaru analizowanego. Teren przylega od strony zachodnio-północnej do drogi gminnej dz. nr 501. Posesja zabudowana:

a/ budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Szerokość elewacji frontowej – 19,0 m. Linia zabudowy - w odległości 2,0 m od granicy działki pasa drogowego dz. nr 501.

b/ zespołem trzech budynków gospodarczych.

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna..

6. Ustalenia dotyczące zgodności z przepisami art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowanej inwestycji usytuowanej na terenie działki numer 261 w m. Górecko:

A/ istniejący budynek remizy OSP na terenie działki nr 261 w m. Górecko - zapewnia określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, gabarytów i formy architektonicznej budynków, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

a/ nieprzekraczalna linia zabudowy - od strony drogi powiatowej, dz. nr 461/4 - w odległości 8,00 m od granicy działki pasa drogowego,

b/ nieprzekraczalna linia zabudowy - od strony drogi gminnej dz. nr 501 - utrzymuje się istniejącą linię zabudowy budynku remizy,

c/ szerokość elewacji frontowej – do 22,00 m,

d/ wysokość elewacji frontowej (do okapu dachu)- 5,00 m + tolerancja 20 %,

e/ geometria dachu - dach dwuspadowy lub czterospadowy;

f/ wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0,25.

Wymóg zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 w zakresie kontynuacji wnioskowanej funkcji jest spełniony;

B/ Teren działki nr 261 bezpośrednio przylega do drogi gminnej dz. nr 501, do drogi powiatowej stanowiącej działkę nr 461/4- posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2, że teren dz. nr 261 posiada dostęp do drogi publicznej jest spełniony;

C/ istniejące i projektowane uzbrojenie działki nr 261 – jest wystarczające dla planowanej inwestycji. Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 jest spełniony;

D/ Teren działki nr 261, stanowi grunt zabudowany, o klasie gruntu oznaczonego symbolem Bz - nie podlega przepisom ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 4 jest spełniony.

E/ Zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi:

- warunki określone dla zabudowy w rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - nie sprzeciwiają jej realizacji.
- teren działki nr 261 w m. Górecko - jest położony w obszarze Natura 2000 Dyrektywy Ptasiej „Dolina Dolnej Noteci” nr PLB 080002,
- teren działki nr 261 w m. Górecko - jest położony w obszarze potencjalnych specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000,
- teren działki nr 261 w m. Górecko - jest położony w obszarze chronionego krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem Nr 3 z dnia 17 lutego 2005 roku Wojewody Lubuskiego;
- inne przepisy odrębne nie sprzeciwiają się wydaniu niniejszej decyzji.

Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt. 5 ustawy, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi jest spełniony.

7. Wnioskowana inwestycja polegająca na budowie budynku sali wiejskiej, usytuowanego na terenie działki nr ew. 261 w miejscowości Górecko 39, objęta wnioskiem inwestora, spełnia łącznie wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest możliwe.

Załącznik tekstowy nr 2 do analizy sporządziła mgr inż. Jolanta Duziak, wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów pod nr LU-0024 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

GMINA ZWIERZYN
WOJ. LUBUSKIE

.....
/ pieczęć organu/

WÓJT GMINY ZWIERZYN

...Eugeniusz Kwaźnianowski.

/podpis organu/