

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działce oznaczonej numerem geodezyjnym **470 położonej w obrębie Lipowo, gm. Piecki**, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.).

Podstawą opracowania analizy jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

Zgodnie z § 3 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), na kopii mapy zasadniczej wyznaczono wokół przedmiotowej działki granice obszaru analizowanego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Zgodnie z § 3, ust. 1 i 2 przytoczonego wyżej rozporządzenia został wyznaczony obszar podlegający analizie, którego granice pokazano na mapie, stanowiącej część graficzną analizy.

Pierwszym etapem analizy jest sprawdzenie, czy spełnione są wszystkie warunki określone w art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, tj.:

- 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 planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
 - c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - d) planowana inwestycja nie pogorszy stanu środowiska przyrodniczego, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny,
 - e) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - f) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
1. Teren Zespołu Zabudowy Leśniczówki z Aleją Kasztanową i najbliższym otoczeniem, który jest objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko – mazurskiego pod nr A-4434 (Decyzja WKZ z dnia 4 października 2006r.).
 2. Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
 3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.
 4. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 5. Projektowana inwestycja nie narusza przepisów szczególnych, m.in.:
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami).
 - Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zgodnie z Ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 19 z 2007r., poz. 115).
 - Prawo ochrony środowiska i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zm.),

Podsumowując powyższą analizę stwierdza się, że zostały spełnione wszystkie warunki, zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

W wyniku ponownego przeprowadzenia analizy w myśl przytoczonego wyżej rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu ustalono:

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

1
tech. arch. Lidia Wysocki

Remont istniejącego budynku mieszkalnego (leśniczówki), remont istniejącego budynku stajni, remont budynku garażowego, remont istniejącego budynku stodoły, odbudowa piwnicy (ziemianki), budowa ogrodzenia oraz przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej.

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w linii zabudowy istniejących budynków na przedmiotowej działce, jak oznaczono kolorem czerwonym na załączniku graficznym do decyzji,

Budynek mieszkalny (leśniczówka):

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów, dopuszcza się zaprojektowanie w dachu budynku lukarn

Budynek stajni:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów,

Budynek garażowy:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów,

Budynek stodoły:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – istniejąca, bez zmian,
- dach budynku – istniejący, remont więźby dachowej uwzględniający wzmocnienie lub wymianę elementów zniszczonych, uzupełnienie elementów brakujących oraz remont pokrycia dachowego z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów,

Piwnica do odbudowy (ziemianka):

- forma i miejsce uzasadnione historycznie,
- do rekonstrukcji należy wykorzystywać materiały budowlane dostosowane charakterem, właściwościami technicznymi oraz wyglądem do materiałów tradycyjnie stosowanych w tego typu budownictwie,

Ogrodzenie:

- do budowy należy zastosować materiały tradycyjne, np. drewno,
- należy zachować zabytkowy charakter ogrodzenia oraz zabytkowy układ przestrzenny,
- dopuszcza się wykonanie nowego ogrodzenia lub przesunięcie już istniejącego ogrodzenia pod warunkiem, iż planowane ogrodzenie będzie zachowywało zabytkowy układ przestrzenny, nie może go dzielić

Przeniesienie stacji transformatorowej – na warunkach i po uzgodnieniu z dysponentem stacji i sieci elektroenergetycznej z zachowaniem układu przestrzennego.

Dla ww inwestycji należy opracować projekt budowlany uwzględniający ustalenia zawarte w opinii o stanie technicznym budynku, wyniki badań konserwatorskich. Projektu muszą zakładać zachowanie w możliwie największym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej elewacji oraz wnętrz. Podczas remontu budynków należy wykorzystywać materiały budowlane dostosowane charakterem, właściwościami technicznymi oraz wyglądem do materiałów tradycyjnie stosowanych w tego typu budownictwie. W przypadku złego stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej należy poddać renowacji lub wykonać nową z materiałów tradycyjnych, w całości na wzór stolarki historycznej w oparciu o wykonaną konserwatorską inwentaryzację pomiarowo – rysunkową.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568) oraz ustawą z dnia 24 lutego 2006r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2006r. Nr 50, poz. 362) teren, którego dotyczy wniosek jest objęty ochroną konserwatorską. Zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wykonywanie wszelkich prac przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia własnego, dopuszcza się montaż pompy ręcznej w studni,
- odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego (szambo), w miejscu starego istniejącego zbiornika,
- zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- zaopatrzenie w ciepło poszczególnych obiektów – indywidualne, zaleca się stosowanie proekologicznych systemów ogrzewania,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren inwestora, zakaz kierowania wód opadowych na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
- wjazd na przedmiotową działkę – istniejący z drogi powiatowej.

W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą wskazane jest dążenie do jej usunięcia, np. poprzez przebudowę danej infrastruktury po uprzednim uzgodnieniu jej przebiegu z zarządcą.

Wyniki niniejszej analizy urbanistycznej obszaru wokół przedmiotowej działki stanowią podstawę do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji.

Analizę urbanistyczną sporządził
mgr inż. architekt Aleksander Wietrow
nr ewid. 608/86/Os urb.pl.prz 464/88



Z up. WÓJTA
mgr ~~Bożena~~ Wołkowicz
SEKRETARZ GMINY

ALEKSANDEK WIETROW

mgr inż. architekt
nr ewid. 608/86/Os urb.pl.prz 464/88