

do decyzji ZNAK: PGP.6730.20.2020 Wójta Gminy Małkinia Górna z dnia 15 października 2020 roku

**ANALIZA URBANISTYCZNA DLA DZIAŁKI O NR EW. 797/101, 797/102 W OBRĘBIE
GEODEZYJNYM MAŁKINIA GÓRNA GMINA MAŁKINIA GÓRNA**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. nr 164 z 2003r. poz. 1589).

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego wyznaczono się na kopii mapy zasadniczej, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Za front działki przyjęto długość północnej granicy terenu objętego liniami rozgraniczającymi. Zatem front terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wynosi 89,5 m. Odpowiednio trzykrotna szerokość frontu wynosi 268,5. Należy wyjaśnić iż organ prowadzący postępowanie główne w pełni podziela ugruntowany pogląd w orzecznictwie sądowo-administracyjnym dotyczący możliwości rozszerzenia obszaru analizowanego. Zwiększenie granic obszaru analizowanego jest możliwe w przypadku, gdy służy zachowaniu ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki urbanistyczno-architektonicznej na danym obszarze, nie zaś jedynie poszukiwaniu takich funkcji, cech i parametrów zabudowy, aby uzasadnić formalną dopuszczalność lokalizacji inwestycji o cechach i parametrach wnioskowanych przez Inwestora (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 października 2009r., IVSA/Wa 972/09). Organ prowadzący postępowanie główne opiera się również na wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2017 r., II OSK 2876/15, LEX nr 2353353, w którym stwierdzono, m.in., że „(...) o ile nie jest dopuszczalne poszerzenie obszaru w celu poszukiwania uzasadnienia dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, to uzasadnione może być poszerzenie obszaru analizowanego w celu prawidłowego ustalenia kształtowania się linii nowej zabudowy oraz realizacji założeń kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie wyznaczonym przez art. 61 ust. 1 u.p.z.p.” Z uwagi na fakt, iż teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy położony jest w zwartej jednostce architektoniczno-urbanistycznej oraz z uwagi na fakt, iż poza minimalnym obszarem analizowanym występują budynki mieszkalne wielorodzinne o parametrach zbliżonych do parametrów określonych we wniosku, tj. stanowiących dobre sąsiedztwo, organ pierwszej instancji dopuścił możliwość rozszerzenia obszaru analizowanego wskazując na 5-krotność frontu terenu, tj. 447,5 m. Jednocześnie zawężono granice obszaru analizowanego od strony północnej z uwagi na brak zabudowy stanowiącej kontynuację funkcji, cech dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego i tym samym nie mającym wpływu na wyniki analizy urbanistycznej.

Granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku nr 3.

2. Określenie warunków dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

W sąsiedztwie przedmiotowej działki zlokalizowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na podstawie której można stwierdzić kontynuację funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej zabudowy o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. W obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne występują na działkach o nr ew.: 797/35, 797/28, 797/148, 797/149, 797/150, 797/127, 797/128, 797/129, 1862/2, 1862/3, 1862/4.

▪ **Istniejąca linia zabudowy**

Brak jednolitej linii zabudowy od drogi publicznej. Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1065).

- **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu**
Wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu objętego liniami rozgraniczającymi wynosi $850 / 4000 = 0,21$.

nr działki	pow. działki [m ²]	pow. zabudowy [m ²]	wskaźnik wielkości pow. zabudowy
797/35	4195,0	870,0	0,21
797/28	2686	290	0,11
797/148	710	80	0,11
797/149	826	80	0,10
797/150	730	80	0,11
797/127	1000	80	0,08
797/128	938	80	0,08
797/129	1027	80	0,08
1862/2	1508	430	0,29
1862/3	1525	430	0,28
1862/4	1387	430	0,31

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla terenu objętego wnioskiem nawiązuje do intensywności zagospodarowania w obszarze analizowanym (zakres od 0,08 do 0,31). Zasada dobrego sąsiedztwa pozostaje spełniona.

- **Szerokość elewacji frontowej**

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych: od 23,0 m do 41,5 m (na działce o nr ew. 1862/2).

szerokość elewacji frontowej [m]	
nr działki	budynki mieszkalne wielorodzinne
797/35	32,5
797/28	40,5
797/148	29,5
797/149	
797/150	
797/127	23,0
797/128	
797/129	
1862/2	41,5
1862/3	41,5
1862/4	41,5
Średnia	35,7

Dopuszcza się rozszerzenie szerokości elewacji frontowej zgodnie z rozporządzeniem tj. $41,5 \text{ m} \times 20\% = \text{około } 50,0 \text{ m}$. Maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 50,0 m. Zasada dobrego sąsiedztwa jest spełniona.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

Wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarze analizowanym: od 3,0 m do 16,0 m.

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej [m]	
Nr działki	budynki mieszkalne wielorodzinne
797/35	12,0
797/28	12,0
797/148	3,0
797/149	
797/150	

797/127	3,0
797/128	
797/129	
1862/2	16,0
1862/3	16,0
1862/4	16,0
Średnia	11,1

Wysokość do okapu głównej połaci dachowej projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 15,0 m. Zasada dobrego sąsiedztwa jest spełniona.

▪ **Geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)**

Analizując budynki na działkach sąsiednich ustala się iż wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi do ok 16,0 m. Zastana zabudowa mieszkalna wielorodzinną posiada dachy płaskie. W obszarze analizowanym występują także budynki posiadające dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

kąt nachylenia [°]		wysokość kalenicy [m]	układ połaci dachowych
Nr działki	budynki mieszkalne wielorodzinne		
797/35	0-5	12	płaski
797/28	0-5	12	płaski
797/148	30-45	7,5	dwuspadowy
797/149			
797/150			
797/127	30-45	7,5	dwuspadowy
797/128			
797/129			
1862/2	0-5	16,0	płaski
1862/3	0-5	16,0	płaski
1862/4	0-5	16,0	płaski
Średnia	0-45	12,4	płaski, dwuspadowy

Wysokość projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 15,0 m. Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe. Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: do 35°. Zasada dobrego sąsiedztwa jest spełniona.

3. Określenie dostępu działki o nr ew. 797/101, 797/102 do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej – projektowanymi dwoma zjazdami z drogi gminnej o nr ew. działki 797/101 na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Zasada jest spełniona.

4. Określenie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu

Dla działki nr 797/101, 797/102 została określona obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych: do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- Ogrzewanie: indywidualne lub zbiorcze systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- Zaopatrzenie w gaz: ze zbiorników podziemnych na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

W takim zakresie istnieje możliwość stwierdzenia możliwości zapewnienia wszystkich wnioskowanych mediów. Warunek spełniony.

5. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1161) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach kolejowych Tk oraz drodze dr.

6. Zgodność decyzji o przepisami odrębnymi

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie narusza przepisów szczególnych:

- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 283);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1396 ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 55);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 310)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017r. poz. 1161);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 868);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 797 z późn.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 112 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1839).

7. Podsumowanie

Warunki wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.) zostały łącznie spełnione. W związku z powyższym inwestycja polegająca na budowie u mieszkalnego wielorodzinnego (komunalnego) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 797/101, 797/102 w obrębie Małkinia Górna, gmina Małkinia Górna nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny. Harmonizuje z sąsiednią zabudową, stanowi kontynuację funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dlatego też wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzonej inwestycji jest możliwe.

WÓDT
mgr Bożena Kordek

