

Znak sprawy: IB.6733.2.2023

Decyzja Nr 4/2023
o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

Na podstawie art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4 art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 1, 2, 3 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz 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 przestrzennego* (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588 ze zm) oraz art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 344), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.06.2023r.

ustalam na rzecz
Gminy Lipinki Łużyckie
lokalizację celu publicznego dla inwestycji polegającej na:
Budowie Gminnego Centrum Kulturalno-Ratowniczego
wraz z wyposażeniem i zagospodarowaniem terenu na dz. nr 32/1,
obręb Lipinki Łużyckie, gmina Lipinki Łużyckie

Lokalizacja: działka id 081105_2.0006.32/1, obręb Lipinki Łużyckie, gmina Lipinki Łużyckie

Inwestor: Gmina Lipinki Łużyckie, ul. Główna 9, 68-213 Lipinki Łużyckie,

I. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - **Prawo budowlane** (t.j. Dz.U.2023 poz. 682 ze zm.):
 - a) należy zachować warunki wynikające z przepisów prawa ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - b) projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych: architektonicznej i budowlanej,
 - c) projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
 - d) w zakresie bezpieczeństwa pożarowego spełnić wymogi działu VI i VII;
2. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (t.j. Dz. U. 2023 poz. 645 ze zm.); należy zachować warunki wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518):
 - a) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy, przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego,
 - b) budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu,

- c) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe;
3. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.):
- a) w związku z art.18.1. zgodnie z art.19 ust.1.pkt1a uwzględnia się w szczególności ochronę:
- zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia,
 - innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- b) zgodnie z art. 32 ust.1 „Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest obowiązany:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - niezwłocznie powiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe właściwego wójta /burmistrza, prezydenta miasta/”;
- c) obszar inwestycji nie znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego m. Lipinki Łużyckie, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, który stanowi zabytek nieruchomy będący układem urbanistycznym, ruralistycznym i zespołem budowlanym podlegającym ochronie i opiece konserwatorskiej,
- d) - zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
4. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2409), teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.)
- a) Inwestycja nie znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu, nie znajduje się w obszarze Natura 2000,
- b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. **w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** (t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 1839), inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
6. z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **prawo wodne** (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478) - należy zachować warunki wynikające z ustawy lub odrębnych decyzji.

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
- ustala się warunki budowy Gminnego Centrum Kulturalno-Ratowniczego wraz z wyposażeniem i zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 32/1, obręb Lipinki Łużyckie, gmina Lipinki Łużyckie,
2. Ustala się warunki:
- a) ustala się warunki zabudowy:
- linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - szerokość elewacji frontowej rozbudowy budynku– 45 m z tolerancją do 20%,
 - liczba kondygnacji – jedna do dwóch kondygnacji,
 - wysokość elewacji frontowej, kalenicy, gzymsu lub attyki – 3,0 m do 8,0 m z tolerancją do 20%,
 - geometria dachu – dach płaski jednospadowy o pochyleniu połaci od 2⁰ do 12⁰,

- b) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki – 20,4%,
- c) dopuszcza się:
 - budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych,
 - budowę, przebudowę, rozbudowę infrastruktury technicznej i towarzyszącej.

III. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1. planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
2. planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
3. teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
4. zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
5. teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
6. zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych,
7. teren nie znajduje się w obszarze Natura 2000.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

1. Warunki obsługi komunikacji:

- inwestycja prowadzona w ciągu dróg publicznych winna spełniać warunki wynikające z ustawy o drogach publicznych a w przypadku dróg wewnętrznych zarządcy lub właściciela terenu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

V. Wymaganie dotyczące ochrony osób trzecich:

- projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- Inwestor ponosi koszty rozszczeń jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki w wyniku których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

VI. Uzgodnienia:

w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – uzgodniono pozytywnie postanowieniem z dnia 10.08.2023r., znak sprawy: WBO.6123.275.2023

VII. Załączniki:

Analizę terenu oraz linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Ewa Kania

--- U z a s a d n i e n i e ---

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na Budowie Gminnego Centrum Kulturalno-Ratowniczego wraz z wyposażeniem i zagospodarowaniem terenu na dz. nr 32/1, obręb Lipinki Łużyckie, gmina Lipinki Łużyckie wystąpił Pan Mikołaj Łukasik pełnomocnik Inwestora: Gminy Lipinki Łużyckie.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku – biblioteki publicznej wraz z remizą OSP na działce ewidencyjnej ozn. Nr 32/1, obręb Lipinki Łużyckie.

Działka ozn nr 32/1 składa się z gruntów rolnych RV, RVI o łącznej powierzchni 0,7514 ha oraz z użytku ozn Bi o powierzchni 0,0032 ha

Inwestycja stanowi usługi zaliczane do celów publicznych w zakresie określonym jednorodnie dla: budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.1), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej.

W świetle obowiązujących przepisów planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Kwalifikacja przedsięwzięcia opiera się na parametrze łącznej powierzchni zabudowy, która wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie przekracza 2 ha. Przez łączną powierzchnię zabudowy przyjęto powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji inwestycji. Integralną częścią omawianego przedsięwzięcia jest „towarzysząca infrastruktura”, czyli wszelkie elementy przedsięwzięcia inne niż budowle.

Teren określony we wniosku nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w Rozdziale 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania zakończono niniejszą decyzją dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, objętej wnioskiem, poprzedzone zostało dokonaniem analizy stanu faktycznego i prawnego, zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzją określono warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań ochrony interesów osób trzecich. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny decyzji.

Linia zabudowy oraz geometria dachu nie dotyczy elementów składowych budynku takich jak wykusze, gzymsy, okapy dachów, tarasy, schody zewnętrzne budynku.

Stan faktyczny ustalono na podstawie inwentaryzacji istniejącej zabudowy, dokumentacji i materiałów planistycznych będących w posiadaniu tutejszego Urzędu.

Stan prawny nieruchomości przyjęto na podstawie wykazu właścicieli i władających wg stanu będącego w zasobie geodezyjnym stanowiącym materiał państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego udostępniony do celów wewnętrznych tutejszego Urzędu.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego poprzez publikację obwieszczenia, a właściciele nieruchomości pisemnie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 projekt decyzji podlega uzgodnieniu z:

- organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Uzgodnień, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska

przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie-uzgodnienie uważa się za dokonane.

Organ prowadzący postępowanie nie znalazł przesłanek, które wskazywały by na to że, planowana inwestycja budowlana narusza przepisy odrębne, tj. norm prawa wodnego, górniczego i geologicznego, prawa o ochronie przyrody, o lasach, atomowego, o ochronie zabytków, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, czy o działalności uzdrowiskowej.

Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz 62 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Zgodnie z art.63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Niniejszą decyzję uzgodniono zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

--- P o u c z e n i e ---

Zgodnie z przepisami art. 63 ust.4 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę poprzez przedłożenie we właściwym Starostwie Powiatowym odrębnego wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Wójta Gminy Lipinki Łużyckie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie art. 127a § 1i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WÓJTA
mgr Małgorzata Brzykiewicz

Otrzymują :

1. Pełnomocnik: Mikołaj Łukasik, Borzysław 24A, 62-065 Grodzisk Wlkp.
2. a/a

Do wiadomości:

3. Starostwo Powiatowe w Żarach

**Załącznik do decyzji Wójta Gminy Lipinki Łużyckie
IB.6733.2.2023**

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego polegającej na: **Budowie Gminnego Centrum Kulturalno-Ratowniczego wraz z wyposażeniem i zagospodarowaniem terenu na dz. nr 32/1, obręb Lipinki Łużyckie, gmina Lipinki Łużyckie**

Lokalizacja inwestycji: Lipinki Łużyckie, dz. nr 32/1 obr. 0006 Lipinki Łużyckie

Inwestor: Gmina Lipinki Łużyckie, ul. Główna 9, 68-213 Lipinki Łużyckie

Podstawa prawna analizy:

1. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz.503)
2. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 ze zm.)

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się przepisów dotyczących:

- ust. 1 pkt 1 w zakresie analizy warunków sąsiedztwa i parametrów zabudowy,
- pkt 2 w zakresie dostępu do drogi publicznej, nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Charakterystyka obszaru analizowanego:

- istniejące zagospodarowanie terenu: istniejący zespół zabudowy usługowej, mieszkaniowej, jednorodzinnej i zagrodowej, tereny upraw rolnych, drogi publiczne i wewnętrzne,
- projektowane zamierzenie inwestycyjne nie powoduje ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, w tym zabudowanych budynkami.

Analiza objęto warunki w zakresie czy:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu - jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Analiza dostępności do:

- drogi publicznej – droga publiczna, dz. nr 26, 32/2, obręb 0006, Gmina Lipinki Łużyckie
- istniejących sieci – teren uzbrojony, kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązać na warunkach uzyskanych u dysponentów sieci

Analiza statusu gruntów:

Teren inwestycji położony jest na działkach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; projektowana inwestycja związana jest z działką sklasyfikowaną jako RV, RVI, Bi; Nie występują klasy gruntów chronionych I - III i grunty leśne.

Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

- Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz 62 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - łączna powierzchnia zabudowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie przekracza 2 ha .
- Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym.
- Z warunków wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Z warunków wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami teren nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej - teren inwestycji nie jest objęty ochroną krajobrazową układu ruralistycznego wsi Lipinki Łużyckie
- Teren, nie jest objęty specjalnym obszarem ochrony Natura 2000.
- Planowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w przepisach odrębnych a tym samym nie ma podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność gminną; projektowane zamierzenie inwestycyjne, przy zachowaniu warunków określonych w decyzji ustalającej warunki zabudowy, nie spowoduje ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich oraz zapewni poszanowanie występujących w jej obszarze oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Przyjęte ustalenia:

- Granice obszaru analizowanego wyznaczono w załączniku graficznym kolorem czarnym na mapie ewidencji gruntów w skali 1:1000
- Front działki przyjęto od granicy z drogą gminną – 171 m
- Linia rozgraniczająca teren inwestycji wg załącznika graficznego: teren związany z projektowaną inwestycją oznaczony linią koloru czerwonego;
- Nieprzekraczalna linia zabudowy: od strony działek nr 32/2 oraz 26 pełniących funkcję komunikacyjną zgodnie z załącznikiem graficznym tj. 6 m od granicy działki;
- Wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, liczony jako stosunek powierzchni budynków do powierzchni terenu został określony jako średni wskaźnik powierzchni zabudowy terenu analizowanego tj. 20,4 %.

Lp.	ID działki	Powierzchnia działki [m]	Powierzchnia zabudowy [m]	Wskaźnik zabudowy
1	081105_2.0006.13/3	784	461	58.8%
2	081105_2.0006.13/4	868	461	53.1%
3	081105_2.0006.13/5	896	500	55.8%
4	081105_2.0006.13/31	129	63	48.8%
5	081105_2.0006.13/32	780	125	16%
6	081105_2.0006.13/49	661	258	39%
7	081105_2.0006.13/50	1090	206	18.9%
8	081105_2.0006.28/2	1904	137	7.2%
9	081105_2.0006.64/4	1506	200	13.3%
10	081105_2.0006.65/1	1539	284	18.5%
11	081105_2.0006.66/2	600	103	17.2%
12	081105_2.0006.66/5	1334	106	7.9%
13	081105_2.0006.66/6	1331	158	11.9%
14	081105_2.0006.66/7	3431	238	6.9%
15	081105_2.0006.75/7	2467	664	26.9%

16	081105_2.0006.75/13	3295	370	11.2%
17	081105_2.0006.79/6	913	116	12.7%
18	081105_2.0006.79/7	909	128	14.1%
19	081105_2.0006.79/8	861	186	21.6%
20	081105_2.0006.79/9	1062	102	9.6%
21	081105_2.0006.81/2	1495	266	17.8%
22	081105_2.0006.86/2	6406	180	2.8%
23	081105_2.0006.86/3	5944	358	6%
24	081105_2.0006.90	1588	151	9.5%
25	081105_2.0006.196/4	1506	86	5.7%
26	081105_2.0006.196/5	1515	102	6.7%
27	081105_2.0006.196/6	1505	90	6%
28	081105_2.0006.198/4	1545	134	8.7%
29	081105_2.0006.198/6	1467	100	6.8%
30	081105_2.0006.198/7	1498	170	11.3%
31	081105_2.0006.281/4	1759	193	11%
32	081105_2.0006.281/6	1072	156	14.6%
33	081105_2.0006.282/12	819	175	21.4%
34	081105_2.0006.282/21	2538	498	19.6%
35	081105_2.0006.286	1585	262	16.5%
36	081105_2.0006.292	2927	360	12.3%
37	081105_2.0006.350	678	129	19%
38	081105_2.0006.352/5	1973	275	13.9%
39	081105_2.0006.476	2619	362	13.8%
40	081105_2.0006.477	309	163	52.8%
41	081105_2.0006.478	1509	456	30.2%
42	081105_2.0006.479	1003	148	14.8%
43	081105_2.0006.483	1435	239	16.7%
44	081105_2.0006.485	1596	128	8%
45	081105_2.0006.486	679	239	35.2%
46	081105_2.0006.487/3	2056	268	13%
47	081105_2.0006.488/1	1154	82	7.1%
48	081105_2.0006.488/2	1465	121	8.3%
49	081105_2.0006.491	814	111	13.6%
50	081105_2.0006.500	718	387	53.9%
51	081105_2.0006.501	3772	554	14.7%
52	081105_2.0006.503	3730	447	12%
53	081105_2.0006.506/7	667	95	14.2%
54	081105_2.0006.510	2191	224	10.2%
55	081105_2.0006.516	569	225	39.5%
56	081105_2.0006.519	854	156	18.3%
57	081105_2.0006.520	1116	154	13.8%
58	081105_2.0006.524	938	143	15.2%
59	081105_2.0006.525	591	230	38.9%
60	081105_2.0006.537/1	1300	213	16.4%
61	081105_2.0006.554	1582	126	8%
62	081105_2.0006.555	2609	208	8%
63	081105_2.0006.558/8	810	157	19.4%

64	081105_2.0006.563	2500	221	8.8%
65	081105_2.0006.568/8	2150	542	25.2%
66	081105_2.0006.569/9	1619	261	16.1%
67	081105_2.0006.570	1570	165	10.5%
68	081105_2.0006.571	3024	321	10.6%
69	081105_2.0006.572/4	945	152	16.1%
70	081105_2.0006.572/5	906	194	21.4%
71	081105_2.0006.573/3	1304	466	35.7%
72	081105_2.0006.575	1705	203	11.9%
73	081105_2.0006.576	2569	1000	38.9%
74	081105_2.0006.587/2	719	226	31.4%
75	081105_2.0006.593/6	433	122	28.2%
76	081105_2.0006.593/7	624	68	10.9%
77	081105_2.0006.594/1	1510	172	11.4%
78	081105_2.0006.594/3	352	100	28.4%
79	081105_2.0006.594/4	1597	140	8.8%
80	081105_2.0006.595	716	140	19.6%
81	081105_2.0006.597/1	1409	113	8%
82	081105_2.0006.600/3	3435	259	7.5%
83	081105_2.0006.600/4	545	428	78.5%
84	081105_2.0006.954	7488	139	1.9%
85	081105_2.0006.955	1361	271	19.9%
86	081105_2.0006.1002/2	2518	499	19.8%
87	081105_2.0006.1002/4	1000	453	45.3%
88	081105_2.0006.1002/5	3741	247	6.6%
89	081105_2.0006.1002/6	965	292	30.3%
90	081105_2.0006.1006/1	1171	147	12.6%
91	081105_2.0006.1006/2	1894	130	6.9%
92	081105_2.0006.469	2506	219	8.7%
93	081105_2.0006.587/3	580	276	47.6%
94	081105_2.0006.588/5	2017	192	9.5%
95	081105_2.0006.587/4	205	149	72.7%
96	081105_2.0006.67/2	1995	121	6.1%
97	081105_2.0006.67/1	2429	343	14.1%
98	081105_2.0006.530	647	334	51.6%
99	081105_2.0006.531/4	2715	152	5.6%
100	081105_2.0006.531/3	1628	122	7.5%
101	081105_2.0006.511	990	226	22.8%
102	081105_2.0006.508	1329	211	15.9%
103	081105_2.0006.509/1	1515	591	39%
104	081105_2.0006.68/3	7613	2323	30.5%
105	081105_2.0006.475/1	553	265	47.9%
106	081105_2.0006.283	631	220	34.9%
107	081105_2.0006.13/11	9593	1330	13.9%
108	081105_2.0006.506/5	1009	380	37.7%
109	081105_2.0006.498	451	215	47.7%
110	081105_2.0006.517	725	208	28.7%
111	081105_2.0006.497/3	212	29	13.7%

112	081105_2.0006.497/4	1380	576	41.7%
113	081105_2.0006.567	2296	194	8.4%
114	081105_2.0006.29/2	2111	319	15.1%
115	081105_2.0006.28/1	6091	194	3.2%
116	081105_2.0006.494	426	157	36.9%
117	081105_2.0006.492	725	123	17%
118	081105_2.0006.514	2130	273	12.8%
119	081105_2.0006.512	964	159	16.5%
120	081105_2.0006.471/6	1069	285	26.7%
121	081105_2.0006.470/2	1497	601	40.1%
122	081105_2.0006.13/60	980	126	12.9%
123	081105_2.0006.13/61	933	247	26.5%
124	081105_2.0006.559	1655	200	12.1%
125	081105_2.0006.556/2	5575	207	3.7%
126	081105_2.0006.202/7	209	149	71.3%
127	081105_2.0006.278/1	1253	111	8.9%
128	081105_2.0006.278/3	1270	117	9.2%
129	081105_2.0006.280/4	1246	152	12.2%
130	081105_2.0006.295/1	2119	132	6.2%
131	081105_2.0006.202/4	2039	165	8.1%
132	081105_2.0006.202/6	538	30	5.6%
Średnia				20.4%

- Szerokość elewacji frontowej – w obszarze analizowanym występują obiekty o szerokości elewacji frontowej od 6,00 do 90,00 m; biorąc powyższe pod uwagę oraz wniosek inwestora ustalono szerokość elewacji frontowej dla obiektu: od strony drogi publicznej gminnej dz. nr 32/2 maks. 45 m.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości okapu od 3,00 do 9,00 m (dotyczy budynku kościoła), biorąc powyższe pod uwagę oraz wniosek inwestora ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na maksymalnie 8,00 m;
- Wysokość obiektów i geometria dachów – istniejąca zabudowa ma charakter niejednorodny, budynki mają wysokość 1 – 2 kondygnacji nadziemnych; z uwagi na powyższe przyjęto że wysokość obiektu winna wynosić maksymalnie 9,00 m.
- Geometria dachu – budynki w analizowanym terenie przekryte są dachami dwuspadowymi, wielosadowymi i płaskimi, usytuowane kalenicami różnorodnie, w oparciu o powyższe ustalono że projektowany obiekt może być przekryty dachem płaskim;
- Wjazd na działkę – zjazdem z drogi publicznej gminnej dz. nr 32/2 oraz 55/1

Załącznikiem graficznym do analizy urbanistycznej jest załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.


 mgr Małgorzata Brzykiewicz

