Znak sprawy: {{znak\_sprawy}} Ostrów Wielkopolski, dnia {{today}}

**ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**Podstawa opracowania:**

1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

3) 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).

4) Umowa nr WPP.1.2025 z dnia 28.02.2025 r.

5) Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z dnia {{data\_wniosku}} r.

6) Inwentaryzacja terenu.

**Wnioskodawca:**

**Nazwa inwestycji:** {{Nazwa\_inwestycji}} przewidziana do realizacji na działce/działkach nr {{nr\_dzialki}} (obręb {{nr\_obrebu}}) położonej w Ostrowie Wielkopolskim.

**Rodzaj zabudowy:** zabudowa {{Rodzaj\_zabudowy}}

**1. Analiza graficzna na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadza w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy jako obszar w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu i nie mniejszym niż 50,0 metrów (front działki posiada długość ok. {{dlugosc\_frontu}}, w związku z czym ustalono promień obszaru analizowanego na {{promien\_bufora}}), o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a - zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 61 ust 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Spełnienie wymagań dla 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:

a) Linia zabudowy:

- linie zabudowy budynków znajdujących się na działkach sąsiednich przebiegają w odległościach od ok. {{Lz\_min}} do ok. {{Lz\_max}} od granicy z linią drogi publicznej (ul. {{adres\_dzialki}})

**- dla planowanej inwestycji ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości {{Lz\_max}} od granicy z linią drogi publicznej (ul. {{adres\_dzialki}})**

**- d****opuszcza się styczne usytuowanie budynku co najmniej jednym narożnikiem w obowiązującej linii zabudowy.**

b) Intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w obszarze analizowanym na terenach o takiej samej funkcji jak wnioskowana:

- maksymalna intensywność zabudowy: {{maks\_inten\_zab}},

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: {{maks\_nadz\_inten\_zab}},

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: {{min\_nadz\_inten\_zab}},

- średni wskaźnik intensywności zabudowy w analizowanym terenie wynosi ok. {{Sredni\_wiz}},

- średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w analizowanym terenie wynosi ok. {{Sredni\_wniz}},

- wnioskowana intensywność zabudowy: od {{w\_wiz\_planowane\_min}} do {{w\_wiz\_planowane\_max}},

- wnioskowana nadziemna intensywność zabudowy: od {{w\_wniz\_planowane\_min}} do {{w\_wniz\_planowane\_max}},

**- dla planowanej inwestycji ustala się:**

**- wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie od {{min\_nadz\_inten\_zab}} do {{maks\_nadz\_inten\_zab}}**

**- wartość wskaźnika intensywności zabudowy do {{maks\_inten\_zab}}**

c) Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w obszarze analizowanym na terenach o takiej samej funkcji jak wnioskowana:

- powierzchnia zabudowy na działkach w analizowanym obszarze zajmuje od ok. {{wpz\_min}} do {{wpz\_max}},

- średnia wartość wskaźnika zabudowy w analizowanym terenie wynosi {{Sredni\_wpz}},

- wnioskowany udział powierzchni zabudowy: od {{w\_wpz\_planowane\_min}}% do {{w\_wpz\_planowane\_max}}%,

**- dla planowanej inwestycji ustala się wartość wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie od {{wpz\_min}} do {{Sredni\_wpz}},**

d) Szerokość elewacji frontowej zabudowy o funkcji zgodnej z wnioskowaną w obszarze analizowanym: {% for budynek in budynki %}

- nieruchomości w obszarze analizowanym zabudowane są budynkami o szerokości elewacji frontowych od ok. {{budynek.szer\_elew\_front\_min}} do ok {{budynek.szer\_elew\_front\_max}},

- średnia szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym wynosi ok. {{budynek.SrElewFront}},

- wnioskowana szerokość elewacji frontowej: od {{budynek.WszerFrontmin}} m do {{budynek.WszerFrontmax}} m,

**- dla planowanej inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie {{budynek.SrElewFront}} +- 20% tj. od {{budynek.szer\_elew\_front\_08}} do {{budynek.szer\_elew\_front\_12}}.**

{% endfor %}

e) Wysokość zabudowy o funkcji zgodnej z wnioskowaną w obszarze analizowanym: {% for budynek in budynki %}

- Wysokość zabudowy w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od ok. {{budynek.wys\_zab\_min}} do ok. {{budynek.wys\_zab\_max}}

- średnia wysokość budynków w obszarze analizowanym wynosi ok. {{budynek.srWysZab}},

- wnioskowana wysokość zabudowy: od {{budynek.w\_wys\_min}} m do {{budynek.w\_wys\_max}} m,

**- dla planowanej inwestycji ustala się wysokość – od {{budynek.w\_wys\_min}} m do {{budynek.w\_wys\_max}} m.**

{% endfor %}

f) Geometria dachów zabudowy o funkcjach zgodnych z wnioskowaną położonej w obszarze analizowanym (kąt nachylenia i układ połaci dachowej): {% for budynek in budynki %}

- {{budynek.geometriaDachow}}

- wnioskowana geometria dachu: {{budynek.dachProj}} o kącie nachylenia połaci dachowych od {{budynek.nachylenieProjMin}} do {{budynek.nachylenieProjMax}} stopni, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – {{budynek.kalenicaProj}}

**- dla planowanej inwestycji ustala się dach {{budynek.dachProj}}, kąt nachylenia połaci dachowych {{budynek.nachylenieProjMin}}° - {{budynek.nachylenieProjMax}}°. Spadek połaci na działkę Inwestora. Główna kalenica w układzie {{budynek.kalenicaProj}} do frontu działki.**

{% endfor %}

g) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w obszarze analizowanym na terenach o takiej samej funkcji jak wnioskowana:

- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: ok. {{wpbc\_max}},

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: ok. {{wpbc\_min}}

- średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na obszarze analizowanym wynosi ok. {{Sredni\_wpbc}},

- wnioskowany udział powierzchni biologicznie czynnej: od {{w\_wpbc\_planowane\_min}}% do {{w\_wpbc\_planowane\_max}}%,

**- dla planowanej inwestycji ustala się minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. {{Sredni\_wpbc}}**

2) Dostęp do drogi publicznej:

a) Obsługa komunikacyjna – {{obsluga\_komunikacyjna}} dojazd do drogi publicznej (ul. {{adres\_dzialki}}) przez działkę {{dzialka\_dojazd}}, (obręb {{dojazdObreb}})

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

a) Operator ENERGA S.A. zobowiązuje się zapewnić zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z pismem załączonym do wniosku.

b) Przedsiębiorstwo WODKAN podaje, że przedmiotowa działka posiada dostęp do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicy {{adres\_dzialki}}, zgodnie z pismem załączonym do wniosku

4) Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

a) Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

5) Zgodność z przepisami odrębnymi:

a) Nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.

6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) W stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

b) Strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

c) Strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**3. Analiza warunków, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Warunki i wymagania dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zostały określone w ust. 2 analizy.

2) W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o projektowanej inwestycji oraz dokonanej analizy ustalono w decyzji warunki i zasady zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich oraz przepisów odrębnych.

**4. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Teren objęty planowaną inwestycją jest {{obecne\_zagospodarowanie}}.

**5. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

a. Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

b. Stan własności gruntów przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

**Analizę sporządził:**

Urbanista mgr inż. Andrzej Jagucki

Podstawa prawna: art.5, pkt 3 u.p.z.p.