

Załącznik Nr 2 do Decyzji nr 1/2019
ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU
ORAZ WYNIK ANALIZY

Adres : część działki nr 216/6 w obrębie geodezyjnym Goszczanowo

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowa budynku kancelarii leśnictwa „Bukowo” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
- 2. Opis zamierzenia inwestycyjnego zawartego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy:** wniosek dotyczy budowy budynku biurowego - kancelarii uzupełniającego zabudowę zagrodową w gospodarstwie leśnym.
- 3. Stan faktyczny i prawny terenu:**
 - 3.1.** Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.
 - 3.2.** Kierunek w Studium – obszar inwestycji stanowi tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.
 - 3.3.** Teren nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.
 - 3.4.** Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (obszar inwestycji stanowi tereny oznaczone w ewidencji – Ls).
 - 3.5.** Teren nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 4. Obecny sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 4.1. Funkcja terenu:** teren leśny.
 - 4.2. Sposób zagospodarowania terenu i cechy zabudowy:** na terenie objętym analizą usytuowana jest: zabudowa zagrodowa gospodarstwa leśnego, lasy oraz zabudowania wsi. Inwestycja stanowi uzupełnienie istniejącej funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej gospodarstwa leśnego.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Teren nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską.
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - 6.1.** Inwestycja nie zalicza się do mogących oddziaływać na środowisko.
 - 6.2.** Teren leży w obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: Natura 2000 –Puszcz Notecka.
- 7. Analiza warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz.1945):**
 - 7.1.** Przedmiotowy teren inwestycji znajduje się na terenie enklawy zabudowy zagrodowej położonej na terenie leśnym. Przewidywana zmiana w budynku wynika z potrzeby poprawy warunków pracy (budynek biurowy – kancelaria). Funkcja zabudowy zagrodowej gospodarstwa leśnego zostaje utrzymana.
 - 7.2.** Teren ma dostęp do dróg publicznych poprzez drogi niepubliczne.
 - 7.3.** Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
 - 7.4.** Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 7.5.** Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - 7.5.1.** Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
 - 7.5.2.** Teren nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
- 8. Analiza warunków wynikających z zagospodarowania działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej (według art. 61 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz.1945):**

Granice obszaru analizowanego - granice obszaru analizowanego zostały przedstawione na załączniku graficznym. Zgodnie z rozporządzeniem 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. Nr 164 z 2003r. poz. 1588) organ wyznaczył obszar analizowany. Ze względu na charakter inwestycji polegającej na uzupełnieniu funkcjonującej zabudowy zagrodowej, organ wyznaczył minimalny obszar analizowany w odległości 50m od wskazanych granic terenu inwestycji. W wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę zabudowy: obszar urbanistyczno-przestrzenny zawiera w sobie cechy zabudowy leśnictwa „Bukowo” na terenach leśnych. Wnioskowana część działki nr 216/6 zlokalizowana jest w środku wyznaczonego obszaru analizowanego, znajduje się w obrębie geodezyjnym Goszczanowo w otoczeniu terenów leśnych, rolnych oraz zabudowań wsi. Na przedmiotowej działce istnieje zabudowa zagrodowa gospodarstwa leśnego. Inwestycja polegająca na budowie budynku biurowego – kancelarii, stanowi kontynuację i uzupełnienie tej zabudowy.

8.1. Linia zabudowy:

8.1.1. Teren objęty wnioskiem to część działki nr 216/6 w obrębie geodezyjnym Goszczanowo.

8.1.2. Linia zabudowy – ze względu na położenie działki bez bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy. Budynek lokalizować w układzie prostopadłym lub równoległym do jednego z budynków istniejących. Zachować wymagane odległości od istniejących elementów zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych.

8.2. Maksymalna powierzchnia zabudowy: ze względu na charakter budynku, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 85m² (zgodnie z wnioskiem).

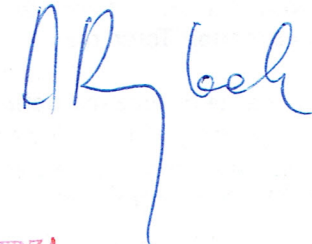
8.3. Maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 12m (zgodnie z wnioskiem).

8.4. Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku – do głównego okapu, gzymsu lub attyki: do 3,5m (zgodnie z wnioskiem).

8.5. Maksymalna wysokość kalenicy głównej budynku: do 7,5m (zgodnie z wnioskiem).

8.6. Geometria dachów: w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy oraz zgodnie z wnioskiem przyjęto dachy główne dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 45°, z dopuszczeniem innych dachów nad dodatkowymi częściami budynku jak tarasy, wejścia, lukarny itp.

9. Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.


Z up. BORMISTRZA
Regina Nefke
Kierownik Referatu
Budownictwa i Urbanistyki