

ZAŁĄCZNIK NR 2a

Do decyzji nr 16/WZ/2023 o warunkach zabudowy
Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz, z dnia 15 lutego 2023r. znak BIBiGP.6730.85.2022

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

W dniu 23.12.2022 r. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terenu działki nr 169/2 obręb Wałdowo oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53, ust. 4 cytowanej wyżej ustawy i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61, ust.1 cytowanej wyżej ustawy.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Świeckiego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz uchwalonego uchwałą nr XXXII/287/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 r.,
- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na podstawie ewidencji gruntów i budynków działka nr 169/2 obręb Wałdowo jest własnością Gminy Pruszcz;
- 2) działka nr 169/2 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek: RIVa – 0,7230ha;
- 3) działka posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej – z projektowanych przyłączy;
- 4) działka posiada dostęp do drogi gminnej (dz. nr ewid. 176, 202, 233);
- 5) w sąsiedztwie terenu działki nr 169/2 objętej wnioskiem, zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa na terenie działki nr 221/2, zabudowa handlowo-usługowa na dz. nr 222/5, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i inna niemieszkalna na terenie działki nr 187/1, 191, 192, 217, zabudowa mieszkaniowa na dz. nr 189, 215, 223/1, zabudowa mieszkaniowa i garażowa na dz. nr 188, 227/1, 227/3, zabudowa mieszkaniowa, garażowa, biurowa, produkcyjna na dz. nr 224/2, zabudowa produkcyjna na dz. nr 224/1, zabudowa gospodarcza na dz. nr 225, 226/2;
- 6) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
 - maksymalna, minimalna oraz średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie dla wnioskowanej inwestycji wielkości łącznej powierzchni zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych jako nie przekraczającą 2300m²; minimum 50% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- 7) Szerokość elewacji frontowej:
 - istniejąca zabudowa na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie dla projektowanej inwestycji szerokości elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego do 22m;
- 8) wysokość budynku:
 - na terenie analizowanym minimalna oraz maksymalna wysokość istniejącej zabudowy kubaturowej pozwala na wyznaczenie wysokości projektowanej zabudowy do 12m;
- 9) kąt nachylenia dachów:
 - określony przez wnioskodawcę kąt nachylenia dachu zawiera się w przedziale pochylenia dachów istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie analizowanym, zgodnie z powyższym określa się kąt pochylenia dachów wnioskowanej inwestycji - w przedziale od 1,5° do 45°.

2. Dla przedmiotowej inwestycji nie zachodzi obowiązek wynikający z art. 62, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący terenów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

BURMISTRZ
MIASTA I GMINY PRUSZCZ

Dariusz Wądołowski