

ANALIZA ORAZ WYNIKI ANALIZY

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

Analizę sporządza się na podstawie art. 53. ust.3. i art. 64 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) zwanej dalej Ustawą, 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. z 2003r. nr 164 poz. 1588) zwanym dalej Rozporządzeniem.

Analizę opracowano w oparciu o następujące materiały:

- wniosek Inwestora wraz z załącznikami, w tym wrysem i wypisem z ewidencji gruntów,
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” gminy Czarna uchwalonego Uchwałą XV 136/2001 Rady Gminy Czarna z dnia 24 kwietnia 2001r.,
- wizja lokalna.

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

Dnia 27.06.2016r., przez Bieszczadzki Oddział Straży Granicznej im. gen. bryg. Jana Tomasza Grzechowskiego, ul. Mickiewicza 34, 37-700 Przemyśl, został złożony wniosek do Wójta Gminy Czarna w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na działkach nr ew.: 218/4, 220/2 położonych w miejscowości Bystre, gm. Czarna, w związku z planowaną inwestycją obejmującą budowę wieży obserwacyjnej, na w/w działkach.

Analizę sporządzono dla obszaru wokół terenu objętego wnioskiem o zasięgu nie mniejszym niż trzykrotna szerokość frontu działki. Granice obszaru analizowanego oznaczono na załączniku graficznym sporządzonym na kopii mapy zasadniczej skali 1:1000. Na obszarze analizowanym, określonym i wyznaczonym granicami zgodnie z §2 pkt.4 Rozporządzenia, dokonano analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu celem ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania.

Teren inwestycji obejmuje teren o powierzchni 2993 m², który objęty jest w całości użytkiem PsIV.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. 2004 Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) w tym art.7 ust. 2, analizowany teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ taki obowiązek nie dotyczy gruntów rolnych kategorii IV, V i VI.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w zapisie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” gminy Czarna uchwalonego Uchwałą XV 136/2001 Rady Gminy Czarna z dnia 24 kwietnia 2001r., nie został określony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji.

Funkcja zabudowy i zagospodarowanie na obszarze analizowanym. Na obszarze analizowanym występuje zabudowa sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej. Obszar analizowany obejmuje tereny dróg, tereny zabudowany mieszkalnej jednorodzinnej, w przeważającej części tereny rolne. Wieś Bystre jest miejscowością przygraniczną gdzie realizowane są działania związane z zabezpieczeniem obronności granic państwowych, tym samym realizacja planowanej inwestycji. Teren inwestycji jest położony w graniach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zabudowa i zagospodarowanie na obszarze analizowanym. Na obszarze analizowanym bryły budynków i ich kalenice usytuowane są w kierunku zbliżonym do prostopadłego lub równoległego do układu dróg. Teren inwestycji nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, natomiast ze względu na swoją lokalizację (obszar inwestycji położony jest na wzgórzu) oraz charakter stanie się lokalną dominantą. W obszarze analizowanym występują następujące, charakterystyczne parametry zabudowy i zagospodarowania:

- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ok. 88m² do ok. 114m²,
- powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych od ok. 156m² do ok. 214m²,
- dachy głównie dwuspadowe o położeniu kalenicy głównej w kierunku zbliżonym do prostopadłego lub równoległego do układu dróg,
- spadek głównych połaci dachowych od ok. 35° do ok. 45°,
- wysokość kalenicy głównej budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ok. 7m do ok. 9m,

- wysokość kalenicy głównej budynków gospodarczych i garażowych od ok.5m do ok.8m,
- wysokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ok.7m do ok.9m,
- budynków gospodarczych i garażowych od ok.1m do ok.8m,
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ok.10m do ok.10,5m,
- szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych od 17m do ok. 28m.

Dostęp do drogi publicznej. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej gminnej urządzonej na działce nr ew.: 331, przez działki nr ew.: 204/5, 204/3, 219/1, 218/7 i 57/5.

Dostęp do infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja posiada dostęp do zaopatrzenia w energię elektryczną wodę oraz zgodę na odbiór ścieków.

Celem planowanej inwestycji jest budowa obiektu niezbędnego na potrzeby obronności państwa i ochrony granic państwowych, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, tym samym zgodnie z art. 6 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2015r. poz. 782 z późn. zm.) jest ona celem publicznym.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

Teren inwestycji jest położony w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w związku z tym wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie.

Ze względu na występujące na terenie działki użytki rolne, projekt decyzji wymaga uzgodnienia ze Starostą Bieszczadzkim.

W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim decyzje należy uzgodnić z marszałkiem województwa.

3. Wnioski.

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdza się, że warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) są jednocześnie spełnione. Uwzględniając wniosek Inwestora, przepisy odrębne oraz zgodnie z Rozporządzeniem należy ustalić następujące parametry planowanej inwestycji:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od granicy pomiędzy działkami nr ew.: 2993 i 204/5;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy projektowanej wieży, w stosunku do powierzchni terenu inwestycji który wynosi 2993 m², nie więcej niż 1%;
- wskaźnik wielkości terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji który wynosi 2993 m², nie mniejszy niż 70%;
- szerokość elewacji frontowej (elewacja od strony wjazdu na działkę) do 7m;
- położenie kalenicy głównej dachu 50m;
- dach jedno-, dwu- lub wielopołaciowy o jednakowym, symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 35° do 45°;
- zakazuje się stosowania agresywnej kolorystyki budynku. Pokrycie dachu matowe w odcieniach brązu, szarości lub w kolorze naturalnej dachówki. Elewacja jasna w kolorze złamanej bieli bądź wykończona okładziną kamienną lub drewnianą w kolorze naturalnym;
- ustalając lokalizację budynków i zagospodarowanie terenu, należy uwzględnić obowiązujące przepisy i normy dotyczące zachowania odpowiednich odległości od sieci uzbrojenia terenu.


mgr Bogusław Kochanowicz

