

**Załącznik nr 2**

do decyzji nr AG.6730.19.2018  
z dnia 07.11.2019

**Wyniki Analizy FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**dla inwestycji:** przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Ponicach wraz z całkowitą wymianą materii istniejącego budynku.

**Lokalizacja inwestycji:** działka o numerze ewidencyjnym 3157/29, gmina Rabka-Zdrój, obręb Ponice.

Wyniki Analizy przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-5, art. 64),
- Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań, dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym,
- granice obszaru analizowanego obejmują obszar w odległości ok. 300,0 m wokół działek, których dotyczy wnioski, a wyznaczone zostały na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic działek i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego. Przedstawione zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki Analizy zawierają część tekstową i graficzną - sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

**Wyniki analizy w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**1.Obszar analizowany.**

Wnioskowana działka położona jest w terenie o małej intensywności zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz małym stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową:

-do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykorzystane jest ok. 25% obszaru analizowanego.

-do zabudowy usługowej wykorzystane jest ok. 5% obszaru analizowanego.

**2.Dostęp do drogi publicznej.**

Wnioskowana działka posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1667K Rabka Zdrój ( ul. Podhalańska) – Ponice-/dz. 2285/, poprzez istniejący zjazd,

**3.Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.**

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

**4.Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.**

Wnioskowana działka nr 3157/29 oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolem Bi (pow. 0,2368 ha).

**Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Terren, na którym położona jest działka przeznaczona pod zabudowę **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycja nie wymaga spełnienia wymagań zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych /tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1161/.

**Podsumowanie analizy funkcji oraz cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu**

rodzaj inwestycji MIESZKANIOWA, USŁUGOWA, PRODUKCYJNA, INNE	Funkcja	Wskaźnik % powierzchni zabudowy / powierzchni działki		Szerokość elewacji frontowej		Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki		Geometria dachu					
								Kąt nachylenia		Wysokość głównej kalenicy		Układ połaci dachowych	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
		średni		średnia		średnia							
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN	1	40	3,5	32	2,5	9	30°	45°	4,5	13	dwuspadowy wielospad.	równoległa lub prostopadła
		9		12,2		4,6				9,1			
zabudowa usługowa	U	4	7	5,5	17,5	3	4	5°	45°	4	8	jedenospad. dwuspadowy	równoległa lub prostopadła
		5		10,5		3,5				6,5			

**Przyjęto dla budynku po rozbudowie i nadbudowie:**

- szerokość elewacji frontowej – 27,0 m + /- tolerancja do 20% dla parametru,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku - od 3,5 m do 5,5 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wieży - od 13,0 m do 15,0 m,
- wysokość głównej kalenicy budynku – 10,0 m do 12,0 m
- wysokość głównej kalenicy wieży – 16,0 m do 18,0 m,
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45° ,
- główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki.

#### 6. Forma architektoniczna budynków.

W obszarze analizowanym występują budynki jednokondygnacyjne, dwukondygnacyjne oraz trzykondygnacyjne o dachach jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych budynki na rzucie prostokąta, kwadratu – o prostej formie architektonicznej.

#### 7. Linia zabudowy.

**Przyjęto** – linia zabudowy – nieprzekraczalna na przedłużeniach linii zabudowy istniejącego budynku na działce inwestora (wyznaczona graficznie).

#### 8. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy i analiza intensywności wykorzystania terenu:

- przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki **od 0,10 do 0,20**
- przyjęto powierzchnię biologicznie czynną – wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych – zachować min. 40% powierzchni inwestowanego terenu.

#### 9. Zgodność z przepisami odrębnymi.

- teren inwestycji leży na terenach zalewowych – wg Studium,
- teren nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków,
- teren inwestycji **nie znajduje się** na terenach górniczych,
- teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- na przedmiotowym terenie **nie występują** urządzenia melioracji wodnych oraz cieków wodnych istotnych dla rolnictwa,
- nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko,
- teren inwestycji **znajduje się na terenie** Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- teren **nie znajduje się** w obszarze Natura 2000,
- inwestycja jest zlokalizowana poza strefami ochronnymi uzdrowiska Rabka-Zdrój,
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej,
- wielkość przedmiotowej działki zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Wyniki Analizy zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy.

Wyniki Analizy zostały sporządzone przez

mgr inż. arch. Bożena Konieczny

uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,

upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa

i Rozwoju Miast

mgr inż. arch. Bożena Konieczny

Uprawniony Urbanista  
nr 1507 nadane przez

Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

**Z up. BURMISTRZA**

mgr Małgorzata Gromala  
Z-ca BURMISTRZA