

IM.VI.6730.78.5.2022

ANALIZA
CZEŚĆ TEKSTOWA

Na podstawie Rozporządzenia 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 2003 r. nr 164 poz. 1588 z późn. zm.).

1. Sąsiedztwo.

1. Teren, na którym znajdują się działki, jest płaski i w większości niezabudowany (na fragmencie obejmującym działkę nr 279/99 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny). Teren działki ma dostęp do drogi gminnej (dz. nr 279/149, 279/150), mającej powiązanie z drogą powiatową (dz. nr 327), poprzez działkę nr 279/228 oraz do gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr 279/226).
2. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowo-magazynowa wraz z towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi i garażowymi:
 - Budynki mieszkalne jednorodzinne – dwukondygnacyjne, wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej, z poddaszami użytkowymi, podpiwniczone i niepodpiwniczone, elewacje zewn. tynkowane, dachy strome (symetryczne, dwu- i czterospadowe, proste, o kątach nachylenia połaci dachowych minimum ok. 35 stopni, kryte eternitem, dachówką i blachodachówką, kalenice równoległe i prostopadłe do przyległych dróg); poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,60m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 8,0m,
 - Budynki mieszkalne wielorodzinne – pięciokondygnacyjne, podpiwniczone, elewacje zewn. tynkowane, dachy strome (symetryczne, dwu- i czterospadowe, proste, o kątach nachylenia połaci dachowych minimum ok. 30-45 stopni, kryte eternitem, dachówką i blachodachówką, kalenice równoległe i prostopadłe do przyległych dróg); poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 1,00m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 18,0m,
 - Budynki usługowo-magazynowe – głównie jedno- i dwukondygnacyjne, z poddaszami użytkowymi lub bez, podpiwniczone i niepodpiwniczone, elewacje zewn. tynkowane, dachy płaskie lub strome (symetryczne, dwuspadowe, proste, o kątach nachylenia połaci dachowych minimum ok. 15 stopni, kryte eternitem, dachówką i blachodachówką, kalenice równoległe i prostopadłe do przyległych dróg); poziom parteru nad terenem maksymalnie ok. 0,60m; wysokość zabudowy od najniższego do najwyższego punktu budynku maksymalnie ok. 10,0m,

3. Budynki nie tworzą charakterystycznych linii zabudowy i nie mają zbliżonych gabarytów.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Teren inwestycji ma dostęp do drogi gminnej (dz. nr 279/149, 279/150), mającej powiązanie z drogą powiatową (dz. nr 327) poprzez fragment działki nr 279/228 (objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz do gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr 279/226) mającej powiązanie z drogą gminną (dz. nr 313).

Jednocześnie teren inwestycji ma dostęp do drogi gminnej (dz. nr 279/226).

3. Uzbrojenie terenu.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.

Teren części dz. nr 279/228, obręb 2 miasta Sztum stanowi grunty kl. Tr – tereny różne.

Teren części dz. nr 279/99, obręb 2 miasta Sztum stanowi grunty budowlane (B).

Teren części dz. nr 283, obręb 2 miasta Sztum stanowi tereny przemysłowe (Ba).

Teren części dz. nr 279/226, obręb 2 miasta Sztum stanowi działkę drogową (dr).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
2. Teren działki nie leży na innych obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górniczymi.

6. Lokalizacja na obszarze, o którym mowa art.61 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi, których wykaz znajduje się w ustawie z dn. 24.07.2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 428 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w strefie kontrolowanej ani strefie bezpieczeństwa po obu stronach gazociągu.

Lokalizacja działki spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta i Gminy

z up.



mgr inż. Dajana Czarnecka
inspektor ds. planowania przestrzennego