**Załącznik NR 2**

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR.........................

Z DNIA.................................2019 r.

**ANALIZA UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

Analiza sporządzona na podstawie:

* art. 61 i art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
* rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., 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),
* rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589).
1. Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę nr 158/94 (w części), obręb geodezyjny Dąbrówka Królewska 0003, gm. Gruta.
2. Inwestycja ma polegać na budowie wiaty.
3. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

*1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana
w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

Planowana inwestycja dotyczy budowy wiaty. Parametry i funkcja zabudowy sąsiedniej mają pośredni wpływ na określenie parametrów oraz funkcji zabudowy planowanej inwestycji, gdyż nie dotyczy ona wprowadzenia nowej zabudowy „w sensie dosłownym”, nie wpłynie tym samym znacząco na walory krajobrazu najbliższego otoczenia. Dla planowanej inwestycji podstawowym odniesieniem jest istniejąca zabudowa na dz. nr 158/94.

W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego dla działki objętej inwestycją i przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganej dla lokalizacji „nowej zabudowy”.

Na skutek powyższego uzasadnienia nie ma podstawy do wyznaczenia „obszaru analizowanego”,
do niniejszej decyzji nie załączono więc części graficznej do analizy.

*2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*

Działka posiada dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1383C oraz drogi gminnej
nr 041402C.

*3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające
dla zamierzenia budowlanego;*

Na terenie działki znajduje się:

- sieć wodociągowa,

- sieć elektroenergetyczna,

- sieć telekomunikacyjna,

- indywidualny system kanalizacyjny,

- sieć kanalizacji deszczowej.

*4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*

Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – Teren inwestycji obejmuje grunty: RIIIa i Br-RIIIa, czyli grunty orne i grunty rolne zabudowane, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;

- zgodnie z wymogami należy uzgodnić projekt decyzji z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych
na cele rolne i leśne, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;

- inwestycja objęta niniejszą decyzją dotyczy budowy wiaty, na gruntach rolnych klasy III, czyli gruntach chronionych w myśl art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych
i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

*5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 53 ust. 3 pkt 1):*

- warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury – teren inwestycji znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, wyznaczonej dla obiektów i obszarów szczególnie wartościowych, ponadto planowana inwestycja dotyczy zespołu podworskiego w Salnie, figurującego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w związku z tym inwestycja wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót, wydanego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia
7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.),

- warunki wynikające z przepisów prawa wodnego – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji,

- warunki wynikające z innych przepisów – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, terenie górniczym, osuwania się mas ziemnych, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym. Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Ponadto przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie przeznaczonym na cel publiczny w nieobowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Gruta.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady
i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie, o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków o jakich mowa
w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

*6) Warunki wynikające z art. 61 ust.1 w nawiązaniu do ust. 2-5:*

Wniosek został przeanalizowany i sprawdzony pod względem wymogu stawianego przez art. 61
ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

1. Obowiązek sporządzenia MPZP (art. 62 ust. 2) – nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.
2. Stan prawny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – wymieniona we wniosku działka stanowi własność wnioskodawcy. Działka nr 158/94 (o powierzchni 101,5535 ha) obejmuje grunty: RII, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, Br-RIIIa, Lzr-PsIV, W i N, czyli grunty orne, grunty rolne zabudowane, grunty zadrzewione
i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami i nieużytki. Działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Stan faktyczny terenu (art. 53 ust. 3 pkt 2) – działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym
oraz budynkami gospodarczymi i inwentarskimi, całość tworzy zabudowę produkcyjną związaną
z rolnictwem.
4. Wskaźniki parametrów zabudowy w terenie analizowanym: zgodnie z pkt 3 analizy - nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

**Wnioski końcowe**

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone
w art. 61 ust. 1 w nawiązaniu do ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie wymogi stawiane przez ustawę w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 zostały spełnione, pozostałe wymogi nie wymagały zastosowania.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę sporządził mgr Artur Składanek.

*podpis:*