Załącznik Nr 2

do decyzji nr PP.6730.150.2023

z dnia 25.09.2023 r.

# Wyniki z analizy

# funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia 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.):

**Rodzaj inwestycji: budowa pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

**Lokalizacja inwestycji: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 38/1, 39/1 i 40/1 (obręb 6) położonych przy ul. Dobra Woda w Sulejowie, gm. Sulejów.**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

1. **Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt 1 –** sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

**Wyniki z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu:**

* linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 32 obręb 6) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
* wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,08 do 0,17 (powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego od 100,0 m2 do 200,0 m2),
* udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 50 %,
* szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 11,5 m z tolerancją do 20%,
* wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego na wysokości od 2,7 do 5,0 m, wysokość budynku mieszkalnego od 6,0 do 9,0 m,
* geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu-, cztero- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do granicy z działką nr ewid. 37, kąt nachylenia połaci od 20° do 45°.

1. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2 –** teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej (ul. Dobra Woda) i przejazd przez działki nr ewid. 38/2 i 39/2 obręb 6). Projektowana ilość miejsc postojowych/garażowych min. 2 szt. na każdy budynek mieszkalny.
2. **Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3 –** istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa.
3. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 4 –** teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).
4. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5 – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji** jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 6**  – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
6. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
7. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
8. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
9. **W zakresie art. 61, ust. 2 –** nie stosuje się.
10. **W zakresie art. 61, ust. 3 –** nie stosuje się.
11. **W zakresie art. 61, ust. 4 –** nie stosuje się.
12. **W zakresie art. 61, ust. 5 –** wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977).

Wynik przygotował:

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym