Załącznik Nr 2

do decyzji nr PP.6730.92.2023

z dnia 04.08.2023 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 trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną**

**infrastrukturą techniczną i wydzieleniem drogi wewnętrznej.**

**Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 68/2 (obręb 0019 Uszczyn),**

**położonej przy ul. Szkolnej w miejscowości Uszczyn, 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 zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Szkolna) i 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi wewnętrznej (ul. Krawiecka) z załącznikiem graficznym Nr 1,

**-** wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,12 do 0,25 (powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego od 100,0 m2 do 192,0 m2),

**-** udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 40 %,

**-** szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego 12,0 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 2,5 do 5,0 m, wysokość kalenicy od 5,0 do 8,0 m (w przypadku usytuowania budynku szczytem do frontu działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej równa jest wysokości budynku),

**-** geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego dach dwu- lub wielospadowy, o kalenicy głównej prostopadłej bądź równoległej do granicy z działką nr ewid. 68/1 lub frontu działki, kąt nachylenia połaci od 15° do 45°.

**II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 2 –** teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez projektowany zjazd indywidualny z drogi gminnej (ul. Szkolna). Projektowana ilość miejsc postojowych/garażowych min. 2 szt. na każdy budynek mieszkalny.

**III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt 3 –** istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna i wodociągowa.

**IV. 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).

**V. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 5 –** ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. **Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt 6**  – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) 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,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

1. **W zakresie art. 61, ust. 2 –** nie stosuje się.
2. **W zakresie art. 61, ust. 3 –** nie stosuje się.
3. **W zakresie art. 61, ust. 4 –** nie stosuje się.
4. **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

Z upoważnienia

Burmistrz Sulejowa

/-/Wojciech Ostrowski