

## **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

### **WNIOSKODAWCA**

### **PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Rodzaj zabudowy: **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa budynku gospodarczego z przeznaczeniem na garaż na maszyny rolnicze i pomieszczenie magazynowe, dz. nr geod. 4447/2, obręb 0005 Kleszczele, gm. Kleszczele.

### **I. STAN PRAWNY TERENU I JEGO OTOCZENIA**

- 1. Stan prawny terenu i bezpośredniego sąsiedztwa:**
  - a) teren inwestycji** – dz. nr 4447/2 stanowi własność Wnioskodawcy,  
- powierzchnia działki (= objęta wnioskiem): 5.552 m<sup>2</sup>,
  - b) klasyfikacja gruntów** – RIVb, RV - grunty orne, PsIV – pastwiska trwałe.
- 2. Występowanie terenów i obiektów objętych prawną ochroną na terenie inwestycji lub w jej otoczeniu:**
  - a) ochroną konserwatorską** – na terenie objętym wnioskiem znajduje się stanowisko archeologiczne,
  - b) ochroną przyrody** – teren nie objęty,
  - c) ochroną gruntów rolnych** – teren nie objęty,
  - d) zgodą na przeznaczenie gruntów** – teren nie był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów oraz nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne.
- 3. Obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego** – nie dotyczy.
- 4. Występowanie obszarów rewitalizacji ujętych w miejscowych planach rewitalizacji oraz położonych w Specjalnej Strefie Rewitalizacji** – teren nie objęty.
- 5. Występowanie ograniczeń w budowie budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa od istniejących elektrowni wiatrowych** – nie dotyczy.
- 6. Występowanie terenów górniczych** – nie występują.
- 7. Występowanie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** – nie występują.
- 8. Występowanie terenów zagrożonych powodzią** – nie występują.
- 9. Dostępność do strony drogi publicznej** – droga gminna (ul. Ciasna) w zarządzie Burmistrza Kleszczel.

### **II. STAN FAKTYCZNY TERENU I OTOCZENIA**

- 1. Istniejące użytkowanie** – użytkowany rolniczo.
- 2. Istniejące zagospodarowanie terenu** – teren płaski, brak zagospodarowania.
- 3. Występowanie strefy ograniczonego użytkowania** – nie występuje.
- 4. Dostępność do drogi publicznej** – komunikacja bezpośrednio od strony drogi gminnej (ul. Ciasna) oznaczonej nr geod. 2626/1 – projektowanym zjazdem.
- 5. Uzbrojenie terenu:**

- a) **sieć wodociągowa** – zaopatrzenie budynku mieszkalnego w wodę projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej,
- b) **sieć kanalizacji sanitarnej** – odprowadzenie ścieków z budynku mieszkalnego do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup> lub przydomowej indywidualnej oczyszczalni ścieków o przepustowości do 3 m<sup>3</sup>/dobę,
- c) **sieć kanalizacji deszczowej** – brak,
- d) **odprowadzenie wód opadowych** – odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2,
- e) **odpady komunalne** – odpady powinny gromadzone z uwzględnieniem wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- f) **sieć co** – zaopatrzenie budynku mieszkalnego w energię ciepłą z projektowanej kotłowni własnej,
- g) **sieć elektroenergetyczna** – zaopatrzenie budynku mieszkalnego w energię elektryczną projektowanym przyłączem ze słupa linii nN sieci elektroenergetycznej przy ul. Mickiewicza zasilanej ze stacji transformatorowej nr 3-0572 „Kleszczele IV”,
- h) **sieć gazowa** – brak,
- i) **sieć telekomunikacyjna** – inwestycja nie wymaga wykonania przyłącza do sieci telekomunikacyjnej.

### III. WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Obszar analizowany charakteryzuje się obiektami, zbliżonymi pod względem skali czy gabarytów do planowanego zamierzenia. Realizacja inwestycji nie będzie naruszała istniejącego ładu przestrzennego oraz stanu faktycznego w przedmiocie zabudowy i zagospodarowania terenu. Ochrona ładu przestrzennego dopuszcza nieznaczne odstępstwa od wyznaczonych w analizie parametrów, w szczególności jeżeli nie doprowadzi do istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu. Przyjęcie nieznacznie większych wskaźników niż określone w niniejszej analizie nie będzie negatywnie wpływać na wygląd, kompozycję i estetykę zabudowy obszaru analizowanego i może być dopuszczone w tym przypadku. Planowana inwestycja nie będzie to destabilizować zabudowy pod względem skali, gabarytów czy też kompozycji przestrzennej obszaru analizowanego. Na wyznaczonym terenie znajdują się budynki, których ten parametr jest zbliżony do planowanego obiektu budowlanego. Wymogi ładu przestrzennego nie narzucają obowiązku dokładnego „kopiowania” cech sąsiedniej zabudowy. Wyznaczenie wskaźników i parametrów w założonym ramowo przez inwestora zakresie nie wpłynie negatywnie na charakter istniejącej zabudowy. Realizacja planowanej inwestycji nawet w maksymalnej wysokości nie będzie tworzyć w tej okolicy dominanty architektonicznej czy krajobrazowej, stanowiącej główny akcent kompozycji zabudowy tego obszaru. Realizacja planowanej inwestycji nie spowoduje negatywnego oddziaływania na wygląd i estetykę istniejącej geometrii dachów tego obszaru.

### IV. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

Nie stwierdzono niezgodności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.

### V. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa o podobnej funkcji i charakterze,
- działka ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

- zamierzenie budowlane nie znajduje się:
  - w obszarze 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny analizy – obszar analizowany.

B U R M I S T R Z

*mgr inż. Aleksander Sielicki*