

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH 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

dla inwestycji pn.: **Budowa dwóch budynków letniskowych**, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 328 – obręb 0011 w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin.

I. Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ spełnione są warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. zabudowa na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, posiada parametry i cechy pozwalające 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.

2. teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 1414W, usytuowanej na działce nr ewid. 105/3, poprzez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr ewid. 301), wewnętrzną drogę dojazdową (dz. nr ewid. 371, 330/4) oraz służebność przejścia/przejazdu po dz. nr ewid. 330/33.

3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

4. na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82), teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2023 r. poz. 1680 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

II. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

2.1. linii zabudowy nie ustala się ze względu na ponadnormatywną odległość wnioskowanego terenu od drogi publicznej;

2.2. maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,11;

2.3. minimalna i maksymalna nadziemna intensywności zabudowy wynosi: od 0,02 do 0,11;

2.4. udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków nie może przekraczać 0,08;

2.5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,67 w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem;

2.6. szerokość elewacji frontowej: od 5,0 m do 10,5 m;

2.7. wysokość zabudowy: od 4,0 m do 6,0 m;

2.8. geometria dachu budynku:

2.8.1. kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°, dopuszcza się kąt nachylenia mniejszy niż 25° dla facjat i zadaszeń nad tarasami i wejściami do budynku;

2.8.2. układ połaci dachowych: dwuspadowy.

Wyniki analizy przygotowała:

mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka

nr upr. MA/077/2015

członkini Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP

nr MA 27- 61

Z up. Wójta
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzenne.

Joanna Dudek