

## WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Funkcja oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Część tekstowa wyniku analizy urbanistycznej do projektu decyzji.

### Inwestor:

**Pani Pan Andrzej Ferdynus, zam. Józefów, ul. Ogrodowa 3; 98-410 Czystary.**

### Przedmiot inwestycji:

**Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

### Lokalizacja inwestycji:

**Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy, dz. nr ew. 290/9; gm. Sokolniki - fragment ograniczony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji.**

### **Charakterystyka planowanej inwestycji.**

**Planowana do realizacji jest budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

- projektowana **łączna** powierzchnia zabudowy:
  - minimalna - 500,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna – 3000,0 m<sup>2</sup>.
- projektowana powierzchnia podlegająca przekształceniu:
  - minimalna - 7000,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna – 17 925,0 m<sup>2</sup>.

**Teren planowanej inwestycji – całkowita powierzchnia przedmiotowej działki - dz. nr ew. 290/9 wynosi maksymalnie 17 925,0 m<sup>2</sup>.**

### **Uwaga:**

- 1) Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych na przedmiotowym terenie w ilości pozwalającej na zachowanie przyjętych i uśrednionych parametrów zagospodarowania w obszarze analizowanym, oraz po uzyskaniu stosownych pozwoleń na podstawie przepisów odrębnych – uwidocznionych w powyższej decyzji.
- 2) Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych – można do nich przystąpić dopiero na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub na podstawie skutecznego zgłoszenia.

### **Przyjęte parametry techniczne odnoszą się dla 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

**1. Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.).**

Przedmiotowy teren posiada dostęp **do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr ew. 262) – zjazd** projektowany.

**Przyjęto** nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **8,0 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni **drogi powiatowej (dz. nr ew. 262).**

Przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości do **0,30 (30%).**

Przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wysokości minimum **0,50 (50%).**

Przyjęto szerokość elewacji frontowej w wysokości **od 6,5 m do 19,0 m.**

Przyjęto wysokość budynku – **od 2,5 m do 9,0 m.**

Przyjęto dach: **płaski, dwu...., cztero....lub wielospadowy** o kącie nachylenia połaci dachowych **od 8° do 40°.**

Przyjęto **prostopadle** lub **równoległe** ułożenie głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki lub do jej granic bocznych.

### **Uwaga:**

1. Planowana inwestycja: **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),

**§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:**

- a) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
  - 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
  - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;

**Podsumowanie:**

**Realizacja inwestycji: Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie będzie odbywać się na obszarach przyrodniczych ochronnych i nie zostanie przekroczona powierzchnia - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - 2,0 ha.**

**Całkowita wielkość terenu – teren oznaczony – ABCDEFGHIJ.....A - niezbędnego do realizacji inwestycji (całkowity obszar zainwestowania - przeznaczony pod zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną i drogową) - wynosić będzie maksymalnie 17 925,00 m<sup>2</sup> (1,7925 ha.) - stanowi to całkowitą powierzchnię przedmiotowej działki – (dz. nr ew.290/9) położonej w miejscowości Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy.**

**Ogólna powierzchnia terenu inwestycji - wynosi maksymalnie (1,7925 ha.).**

**Nie zachodzi obowiązek przeprowadzania procedury środowiskowej i nie jest wymagana decyzja środowiskowa.**

Planowana na przedmiotowej działce inwestycja odpowiada charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) oraz architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

Stwierdza się, że realizacja planowanej inwestycji na przedmiotowej działce utrwali istniejącą funkcję w analizowanym obszarze i będzie stanowić kontynuację zabudowy.

Opracowała:

Emilia Miniak

urbanista uprawniony

(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)