

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji: zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 605/7, obręb ewidencyjny Skrzatusz, gm. Szydłowo, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 235,0 m, większą od 50,0 m, stanowiąca trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji, przedstawiony na załączniku graficznym.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym :

	cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę	cechy zabudowy planowanej
Funkcja zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkalne
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości od 6,50 do 51,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	od 0,75 do 29,12%	pojedynczego budynku od 100,0 m ² do 190,0 m ²
Szerokość elewacji frontowej	od 6,0 do 20,0 m, średnia 11,92 m, tolerancja od 9,53 m do 14,30 m	dla pojedynczego budynku mieszkalnego od 10,0 m do 15,0 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków od 2,50 do 5,0 m n.p.t.	od 2,50 do 4,0 m n.p.t.
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, wysokości całkowite od 4,0 do 9,0 m n.p.t.	dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 8,0 do 9,0 m n.p.t., równoległą do granicy działki oznaczonej jako odcinek BC w załączniku nr 1, dopuszcza się dach płaski o spadku do 12° nad częścią budynku

Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Funkcja terenu	Jak wynika z ww. tabeli	Warunek spełniony
Warunek dobrego sąsiedztwa	Jak wynika z ww. tabeli	Warunek spełniony
Dostęp do drogi publicznej	Droga gminna nr 131174P (nr. dz. 454) przez działkę o nr ewid. 605/1 (współwłasność wnioskodawców)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – ze studni do poboru wody pitnej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – zbiornik bezodpływowy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami, indywidualny system grzewczy	Warunek spełniony
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych	Warunek spełniony
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	Warunek spełniony
Zamierzenie budowlane 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym 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.	nie dotyczy	Warunek spełniony

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

WYNIKI ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji: zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 605/7, obręb ewidencyjny Skrzatusz, gm. Szydłowo, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 235,0 m, większą od 50,0 m, stanowiąca trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji, przedstawiony na załączniku graficznym.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

	cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę	cechy zabudowy planowanej
Funkcja zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zabudowa zagrodowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkalne
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości od 6,50 do 51,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	od 0,75 do 29,12%	pojedynczego budynku od 100,0 m ² do 190,0 m ²
Szerokość elewacji frontowej	od 6,0 do 20,0 m, średnia 11,92 m, tolerancja od 9,53 m do 14,30 m	dla pojedynczego budynku mieszkalnego od 10,0 m do 15,0 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków od 2,50 do 5,0 m n.p.t.	od 2,50 do 4,0 m n.p.t.
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, wysokości całkowite od 4,0 do 9,0 m n.p.t.	dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 8,0 do 9,0 m n.p.t., równoległą do granicy działki oznaczonej jako odcinek BC w załączniku nr 1, dopuszcza się dach płaski o spadku do 12° nad częścią budynku

Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Funkcja terenu	Jak wynika z ww. tabeli	Warunek spełniony
Warunek dobrego sąsiedztwa	Jak wynika z ww. tabeli	Warunek spełniony
Dostęp do drogi publicznej	Droga gminna nr 131174P (nr. dz. 454) przez działkę o nr ewid. 605/1 (współwłasność wnioskodawców)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – ze studni do poboru wody pitnej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – zbiornik bezodpływowy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami, indywidualny system grzewczy	Warunek spełniony
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych	Warunek spełniony
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	Warunek spełniony
Zamierzenie budowlane 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 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym 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.	Nie dotyczy	Warunek spełniony

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383