

## 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 działki oznaczone numerami: 605/1, 605/2, 605/3, 605/4, 605/5 i 605/6, obręb ewidencyjny Skrzatusz, gm. Szydłowo, polegająca na budowie piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowie drogi.

**Obszar analizowany:** teren wyznaczony przez odległość 51,0 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
<b>Funkcja zabudowy</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkalne
<b>Linia zabudowy</b>	budynki lokalizowane w odległości ok. 6,0 – 21,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji
<b>Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki</b>	od 3,6 do 12,9%	od 90,0 do 200,0 m <sup>2</sup>
<b>Szerokość elewacji frontowej</b>	od 6,0 do 15,0 m, średnia 11,40 m, tolerancja od 9,10 m do 13,70 m	od 10,0 m do 15,0 m
<b>Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki</b>	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków od 2,50 do 5,0 m npt.	od 2,50 do 5,0 m n.p.t.
<b>Geometria dachu</b>	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, wysokości całkowite od 5,0 do 9,0 m n.p.t., kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 8,0 do 9,0 m n.p.t., równoległą do frontowej obowiązującej linii zabudowy, przy której budynek jest zlokalizowany

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

<b>Funkcja terenu</b>	Jak wynika z ww. tabeli	<b>Warunek spełniony</b>
<b>Warunek dobrego sąsiedztwa</b>	Jak wynika z ww. tabeli	<b>Warunek spełniony</b>
<b>Dostęp do drogi publicznej</b>	Droga gminna nr 131174P (działka nr 454) przez działkę o nr ewid. 605/1 (współwłasność wnioskodawcy)	<b>Warunek spełniony</b>
<b>Uzbrojenie terenu</b>	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	<b>Warunek spełniony</b>
<b>Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?</b>	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych	<b>Warunek spełniony</b>
<b>Zgodność z przepisami odrębnymi</b>	Tak	<b>Warunek spełniony</b>
<b>Zamierzenie budowlane w obszarze:</b> 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), ustanowionym pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Nie dotyczy	<b>Warunek spełniony</b>

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 działki oznaczone numerami: 605/1, 605/2, 605/3, 605/4, 605/5 i 605/6, obręb ewidencyjny Skrzatusz, gm. Szydłowo, polegająca na budowie piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowie drogi.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 51,0 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 mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynki mieszkalne
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 6,0 – 21,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	od 3,6 do 12,9%	od 90,0 do 200,0 m <sup>2</sup>
Szerokość elewacji frontowej	od 6,0 do 15,0 m, średnia 11,40 m, tolerancja od 9,10 m do 13,70 m	od 10,0 m do 15,0 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub atyki	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych i szczytowych budynków od 2,50 do 5,0 m n.p.t.	od 2,50 do 5,0 m n.p.t.
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, wysokości całkowite od 5,0 do 9,0 m n.p.t., kalenica równoległa lub prostopadła do granic działek	dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 8,0 do 9,0 m n.p.t., równoległą do frontowej obowiązującej linii zabudowy, przy której budynek jest zlokalizowany

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

Funkcja terenu	Jak wynika z ww. tabeli	<b>Warunek spełniony</b>
Warunek dobrego sąsiedztwa	Jak wynika z ww. tabeli	<b>Warunek spełniony</b>
Dostęp do drogi publicznej	Droga gminna nr 131174P (działka nr 454) przez działkę o nr ewid. 605/1 (współwłasność wnioskodawcy)	<b>Warunek spełniony</b>
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	<b>Warunek spełniony</b>
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	<b>Warunek spełniony</b>
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	<b>Warunek spełniony</b>
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), ustanowionym pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Nie dotyczy	<b>Warunek spełniony</b>

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

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