

**Załącznik Nr 2**  
**do decyzji o warunkach zabudowy Nr PIOŚ.6730.7.2019 z dnia 24.04.2019 r.**

Analiza funkcji i zagospodarowania terenu wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.z 2018 poz.1945) w zakresie warunków określonych w art.61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustępy 2,3, i 4 nie dotyczą analizowanej sytuacji. Ustęp 5 dotyczy umów z gestorami sieci infrastruktury technicznej i ma związek z art.61 ust.1 pkt.3

Wyznaczono obszar analizowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U.z 2003r. Nr 164 poz.1588) obejmujący teren w odległości nie mniejszej niż 50 m od granic działki objętej wnioskiem, oznaczony kolorem na mapie załączniku do analizy.

Mapa przyjęta do analizy spełnia wymogi art.52 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2018r. poz.1945) oraz §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. nr 164 poz.1589).

Analiza w zakresie art.61 ust.1 pkt 1-5:

1. Funkcja i cechy zabudowy sąsiedniej, intensywność wykorzystania terenu.  
W obszarze analizowanym występuje funkcja zabudowy mieszkaniowej.
2. Dostęp do drogi publicznej.  
Teren planowanej inwestycji - działka nr 227/94 położona w Załuziu ma dostęp do drogi powiatowej - działka nr 38, istniejący zjazd na działkę,  
Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – działka nr 227/94 ma możliwość podłączenia energii elektrycznej – zgodnie z warunkami ZE Ostrołęka, woda studnia własna, odprowadzenie ścieków – szambo szczelne zlokalizowane na działce.
3. Stwierdzenie zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi – w treści decyzji.

Wyliczenie parametrów zabudowy sąsiedniej i wnioski dla planowanej budowy

4. Planowana budowa budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej stanowi kontynuację zabudowy zagrodowej w sąsiedztwie.

**Linia zabudowy sąsiedniej** – Zabudowa w sąsiedztwie występuje w różnych odległościach od drogi powiatowej. Obowiązująca linia zabudowy od drogi powiatowej – nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz.nr 38)

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (wskaźnik zabudowy jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działek albo terenu, gdzie powierzchnia zabudowy rozumiana jest jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończeniowym wg PN-ISO983 1997):  
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w terenie analizowanym wynosi około 5 -15%.

**Przyjęto wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu części działki – max ca 15%**

Szerokość elewacji frontowej zabudowy sąsiedniej .

W terenie analizowanym szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wynosi 10m ;

Dopuszcza się max szerokość elewacji zgodnie z warunkami zawartymi w § 12

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz.690 z późn.zm.)

Wysokość budynków mieszkalnych objętych analizą :

Do analizy przyjęto budynki położone na sąsiedniej działce , na której zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, która jest w bliskim sąsiedztwie wnioskowanego terenu.

Na terenie analizowanym znajdują się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o wysokości około 8 m .

**Przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej :**

**Przyjęto zasadę zharmonizowania dachu projektowanej budowy budynku** - geometria dachu projektowanego budynku z zastosowaniem formy dachu nie odbiegającego znacząco od formy dachów innych budynków o analogicznej funkcji w najbliższym sąsiedztwie działki objętej wnioskiem, przy spadku połaci dachu umożliwiającym odpływ wody opadowej na teren własnej działki. Nie ustala się kierunku kalenicy.

Opracowała:

mgr inż.arch.Halina Gloza-Musiał

BURMISTRZ  
*Piotr Świderki*

*Halina Gloza-Musiał*  
mgr inż. arch.  
Halina Gloza-Musiał  
nr upr. MGPIB 711/88