ZAŁĄCZNIK Nr 2
do decyzji Wójta Gminy
znak :UG-7331/26/2008
z dnia:2007- 07-23

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

Analiza obejmuje:
- **część tekstową,**
- **część graficzną.**

CZEŚĆ TEKSTOWA:

Ustalenia dotyczące stanu faktycznego:
1.1. Zasięg obszaru analizowanego:
Analizie poddano teren usytuowany w promieniu 50 m wokół części działki nr ewidencyjny gruntu 757/1 położonej w miejscowości Stara Bircza, gmina Bircza. Granice tego obszaru uwidoczniono na mapie w skali 1: 2000 stanowiącej część graficzną niniejszego opracowania.

Aktualny stan zainwestowania terenu w obszarze analizowanym:

Część działki nr ewidencyjny 757/1 położona w miejscowości Stara Bircza, stanowi w stanie istniejącym teren zabudowany.

Obszar podlegający analizie stanowi zespół urbanistyczny, zainwestowany działkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz warsztatowo-magazynowej.

Przedmiotowa część działki przylega do drogi krajowej nr 28 obsługującej obszar.

Istniejąca zabudowa charakteryzuje się następującymi parametrami:
- Teren poddany analizie tworzy obszar urbanistyczny, zainwestowany obiektami charakteryzującymi się zagospodarowaniem działek zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i warsztatowo-magazynowej oraz terenów rolnych. Zabudowa budynków warsztatowo-magazynowych przeciętne oscyluje w szerokości 24 – 31 m.
- przeciętny stosunek powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, do powierzchni działek zajętej przez te obiekty : 0,25
- przeciętne wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych (gzymsów, lub attyki) – 5 m.
- przeważająca forma zadaszenia: dachy o nachyleniu 30-45^0 dwu lub wielospadowe, kryte blachą lub dachówką

1.2. Dostępność terenu do drogi publicznej :
Część działki nr ewidencyjny 757/1 połączona jest z drogą krajową istniejącym zjazdem.
1.3. Istniejące uzbrojenie terenu:
Teren obejmujący część działki 757/1 położoną w miejscowości Stara Bircza usytuowany jest w zasięgu sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Ustalenia dotyczące stanu prawnego;
2.1. Inwestycja obejmuje część działki nr 757/1 o powierzchni około 0,40 ha, która sklasyfikowana jest jako grunt klasy Ps III o pow. 0,18 ha , Ps IV o pow. 0,17 ha R IVa o pow. 0,05 ha i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
2.2. Część działki nr 757/1 w miejscowości Stara Bircza gmina Bircza nie jest położona w obrębie obszaru przeznaczonego na realizację zadań rządowych.

2.3. Część działki nr 757/1 w miejscowości Stara Bircza gmina Bircza nie jest położona w obrębie obszaru przeznaczonego na realizację zadań samorządu województwa.
2.4. Część działki nr 757/1 w miejscowości Stara Bircza gmina Bircza jest położona w obrębie obszarów chronionych przyrodniczo.
2.5. Projektowana inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

3. <u>Ustalenia dotyczące wymagań dla nowej zabudowy :</u>

Aktualny stan zabudowy i uzbrojenia obszaru poddanego analizie oraz uwarunkowania wynikające z odnoszących się do tego terenu opracowań planistycznych, pozwalają na przyjęcie tezy, iż istnieją przesłanki uzasadniające możliwość dopuszczenia do dobudowy dachu nad budynkiem warsztatowo-magazynowym. Budynek warsztatowo-magazynowy poddany przebudowie wyposażony jest w instalację elektryczną oraz wodę i kanalizację.

Linia zabudowy od granic działki podlegającej zainwestowaniu uwzględniać musi wymogi przepisów wykonawczych ustawy - Prawo budowlane (3,0 – 4,0 mb w zależności od zastosowania ścian z otworami lub bez otworów okiennych i drzwiowych w ścianach od strony działek sąsiednich) oraz przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami)

3.1. Przy zagospodarowaniu terenu nowo wydzielonej działki zachować min. 30 % jej powierzchni jako biologicznie czynnej.
3.2. Zaopatrzenie w media budynku, w oparciu o istniejącą sieć energetyczną, wodociągową i kanalizacyjną.

Integralnym elementem analizy jest załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy w skali 1: 2000

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w określonej jak wyżej sprawie została opracowana zgodnie z: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. -w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 póz. 1588 z późniejszymi zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.- w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589 z późniejszymi zm.)

Autor opracowania analizy: