

Żyrardów, dnia 11 czerwca 2019r.

Dotyczy wniosku: **PU.6730.15.2019.BB** z dnia 17.04.2019r.

Adres inwestycji: **Żyrardów, ul. Piaskowa 21/23**

Nr ewid. działki 4339/1

## Analiza funkcji oraz cech zagospodarowania terenu

Sporządzono na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).

1. Rodzaj inwestycji – inwestycja obejmuje:

- zmianę sposobu użytkowania części budynku usługowego na cele mieszkaniowe.

2. Stan faktyczny i prawny terenu:

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem obejmują działkę o nr ewid. 4339/1, której łączna powierzchnia wynosi 0.5880 ha.

2.2. Wnioskowana działka jest własnością Gmina Miasto Żyrardów.

2.3. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru analizowanego oznaczono na załączniku graficznym literami **A, B, C, D, A.**

Granice obszaru analizowanego ustalono na podstawie § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po analizie struktury przestrzennej okolicy.

Obszar analizowany ograniczony jest od zachodu ul. Środkową, od północy działkami o nr ewid. 4302, 4304, 4305, 4306/1, 4307/2, 4309 i 4313, od wschodu działkami o nr ewid. 4313, 4331, 4340/1, 4340/2, 4341, 4342, 4373 i 4849, a od południa działkami o nr ewid. 4849, 4395, 4376/2, 4375 i 4374.

Wyznaczony obszar jest wystarczający dla określenia funkcji i parametrów sąsiedniej zabudowy w celu ustalenia wymagań dla projektowanej inwestycji, a dalsze jego rozszerzenie nie jest zasadne, gdyż nie wniesie istotnych dla sprawy ustaleń i nie będzie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do nin. analizy.

4. Zgodnie z § 2 pkt 5 w/w rozporządzenia za front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Dostęp do drogi publicznej został określony z ul. Piaskowej.

W związku z powyższym front działki został określony od ul. Piaskowej i stanowi on odcinek o szerokości 103,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Analizie poddano 20 działek zabudowanych objętych granicami obszaru analizowanego.

6. Planowana inwestycja nie przewiduje nowej zabudowy, wobec powyższego nie analizowano obszaru dla określenia wymagań w zakresie:

obowiązującej linii zabudowy, określenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, ustalenia szerokości elewacji frontowej, określenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachu.

7. W zakresie funkcji zabudowy przeprowadzona analiza wykazała, że w obszarze analizowanym w sąsiedztwie działki objętej wnioskiem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

8. Ustalono, że działka inwestora oznaczona nr ewid. 4339/1 położona przy ul. Piaskowej 21/23 w Żyrardowie, posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych – ul. Piaskowa, ul. Krótka i ul. Moniuszki.

9. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego objętego wnioskiem.

10. Działka objęta wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## WYNIKI ANALIZY

1. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obszaru analizowanego **nie dotyczy.**
2. Średnia szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym – **nie dotyczy.**
3. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym – **nie dotyczy.**
4. Geometria dachów występujących na obszarze analizowanym:
  - kąt nachylenia – **nie dotyczy,**
  - wysokość górnej kalenicy – **nie dotyczy,**
  - kierunek kalenicy w stosunku do frontu działek – **nie dotyczy.**
5. Funkcja istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym -  
**zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.**

**DYREKTOR WYDZIAŁU**  
**Planowania Przestrzennego**  
**i Urbanistyki**

.....**Tomasz Aleksandrowicz**.....  
(organ sporządzający analizę)  
upr. do sporządzania:  
art. 5, pkt 5 ustawy  
(Dz.U.2018.1945)