

Nr IGŚ-7331/61/10

Dobra, dnia 17.02.2011r.

DECYZJA NR 61/10 o warunkach zabudowy

na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami)
- art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego
- 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. Nr 164, poz. 1588)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589),

Na wniosek:

z dnia 23.11.2010r.

Teren inwestycji:

działka o nr 5, położona w m. Moczydła – obręb Moczydła

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

budowie budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą

I. Rodzaj inwestycji:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa obejmująca:
 - budowę budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - budowę infrastruktury towarzyszącej (szambo szczelne)

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1.1 teren objęty wnioskiem oznaczony literami ABCD - na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- 1.2 forma architektoniczna i charakter planowanej zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy działki z pasem drogowym – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) max wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – do 25%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - d) ilość kondygnacji - jedna nadziemna,
 - e) część garażowa – jako zintegrowana pod względem architektonicznym z bryłą budynku,

- f) szerokość elewacji frontowej - do 14,0m; część garażowa nie może powiększać szerokości elewacji budynku o więcej niż 4,0m.
 - g) wysokość ściany elewacji frontowej budynku – max do 4,0m;
 - h) dach - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy 30° - 45° , o układzie kalenicy głównej równoległej do przyległej drogi z dostępem;
 - i) wysokość od poziomu terenu przy wejściu głównym do kalenicy – max do 6,5m,
 - j) projekt budowlany wykonać zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 2.1 niniejsza decyzja nie upoważnia do wycinki drzew, na wycinkę drzew znajdujących się na przedmiotowej działce należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - 2.2 planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227),
 - 2.3 wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody - nie dotyczy,
 - 2.4 teren inwestycji (oznaczony w ewidencji gruntów symbolami RIVa, B-RIVa, RIVb, RV o pow. ok. 0,17 ha) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - 2.5 obszar oddziaływania, ewentualna uciążliwość wywołana przez projektowaną inwestycję nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji,
 - 2.6 nie występuje zagrożenie z zakresu ochrony środowiska i zdrowia ludzi.
3. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 3.1 inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) ,
4. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 4.1 zapotrzebowanie na wodę - z istniejącego wodociągu w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapewnieniem nr ZUW/TT2/748/2010 z dnia 23.09.2010r.,
 - 4.2 zapotrzebowanie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapewnieniem ENERGA-OPERATOR S.A. nr RD6/RTS/KO/5680/10 z dnia 30.09.2010r.,
 - 4.3 zapotrzebowanie w energię ciepłą – w oparciu o własną kotłownię i indywidualne źródła energetyczne jak np. olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii,
 - 4.4 odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych – do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej - do projektowanego indywidualnego bezodpływowego szczelnego zbiornika na nieczystości płynne z zapewnieniem ich usuwania na miejsce oczyszczania ścieków,

- 4.5 odprowadzenie wód opadowych na teren nieutwardzony w granicach działki,
- 4.6 usuwanie odpadów stałych w sposób zorganizowany do pojemników na śmieci z zapewnieniem wywozu na miejsce gromadzenia odpadów, obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – w ramach istniejącego zjazdu, zgodnie z **Postanowieniem Nr GK – 5544/35A/10 z dnia 23.12.2010 r. Zarządca Drogi Gminnej** uzgodnił pozytywnie warunki zabudowy dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku **zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce oznaczonej numerem ewid. 5 położonej w miejscowości Moczydła, gmina Dobra**, pod warunkiem:
- zgodnie z art.29 ust 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych /Dz. U. z 2007 r. nr 19 poz. 115 z późn. zm./ budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do pasa drogi, po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu,
 - dojazd na działkę o nr ewidencyjnym 5 w miejscowości **Moczydła** należącą do inwestora winien odbywać się po istniejącym zjeździe z drogi gminnej,
 - o pozwolenie na prowadzenie robót w pasie drogowym, związanych z wyrażoną w niniejszym postanowieniu zgodą, należy zwrócić się do tutejszego Urzędu w terminie nie krótszym niż 1 miesiąc przed przewidywanym terminem rozpoczęcia robót
- 4.7 na terenie przedmiotowej działki należy zabezpieczyć min 1 m.p./1 rodzinę korzystającą z usług agroturystyki + 1 m.p. dla osoby niepełnosprawnej.
5. ustalenia wymagań dotyczących interesów osób trzecich:
- 5.1 wymagane oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 5.2 obiekt budowlany wraz z związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno- budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań określonych w art. 5 Prawa budowlanego,
- 5.3 wynikająca z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane realizacja przedmiotowego zamierzenia nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 5.4 nie należy odprowadzać wód deszczowych na obiekty i grunty sąsiednie,
- 5.5 praca budowlane powinny być prowadzone zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane
6. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym wymagania ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- 6.1 teren inwestycji nie jest położony na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 228, poz. 1947),
- 6.2 teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.),

6.3 uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych zgodnie z **Postanowieniem Nr GKK 6018/1/434/2010 z dnia 01.02.2011 r.** Starosta Turecki uzgodnił w zakresie ochrony gruntów rolnych projektowaną lokalizację inwestycji polegającą na budowie budynku mieszkalnego i garażowego z przeznaczeniem pod agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce oznaczonej numerem ewid. 5 położonej we wsi Moczydła na rzecz Pana [REDAKTOWANE]

W dniu 16.12.2010 r. Burmistrz Dobrej w związku ze zmianą inwestora dotyczącą projektu decyzji wystąpił do Starostwa Powiatowego w Turku o ponowną opinię dla budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z przeznaczeniem pod agroturystykę dla działki o nr ewid. 5 położoną w miejscowości Moczydła gmina Dobra. Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w ustawowym terminie 2 tygodni organ uzgadniający nie wyraził stanowiska. Uzgodnienie uważa się za dokonane.

6.4 uzgodnienie w zakresie urządzeń melioracyjnych - zgodnie z Pismem Nr RO EUM – 7331/4/157/2010 Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowym Oddziałem w Koninie z dnia 29.12.2010 r. – na działce nie występują urządzenia melioracyjne.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, który stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000.

Informacja:

1. stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje odnośnie tego samego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na jego uzyskanie.

2. Stosownie do treści art. 65 w/w ustawy niniejsza decyzja utraci ważność, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

3. Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej,

nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej i leśnej, pozwolenia na budowę, lecz może stanowić podstawę do ubiegania się o nie.

Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przy sporządzaniu projektu budowlanego należy zachować warunki wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii oraz zawarte w:

- *Ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami),*
- *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2002r. Nr 75 poz. 690. z późn. zmianami),*

UZASADNIENIE

W dniu 23.11.2010r. [REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr 5, położonej w m. Moczydła – obręb Moczydła. W dniu 20.01.2011 r. inwestor wystąpił o zmianę w projekcie decyzji na budowę budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Oceniając spełnienie łącznych warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy, stwierdzono co następuje:

- *co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób który pozwolił na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- *teren ma dostęp do drogi publicznej- istniejący zjazd z drogi gminnej,*
- *istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- *teren objęty planowanym zamierzeniem, (oznaczony w ewidencji gruntów symbolami RIVa, B-RIVa, RIVb, RV o pow. ok. 0,17 ha) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,*
- *żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji przedmiotowej inwestycji.*

Ponadto w myśl ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren inwestycji nie jest położony na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze.

Teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne.

Inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przeprowadzona analiza zgodnie z Rozporządzeniem 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 wykazała, że planowana inwestycja nie koliduje z rozstrzygnięciami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra i zasadami kształtowania ładu urbanistyczno - architektonicznego określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano następujące uzgodnienia lub/i opinie organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) *Postanowienie Nr GK – 5544/35A/10 z dnia 23.12.2010 r. Zarządcy Drogi Gminnej,*
- 2) *Postanowienie Nr GKK 6018/1/434/2010 z dnia 01.02.2011 r. Starosty Tureckiego*

3) Pismo Nr RO EUM – 7331/4/157/2010 Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowym Oddziałem w Koninie z dnia 29.12.2010 r.

Na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz po przeanalizowaniu informacji zawartych we wniosku oraz zgromadzonych uzgodnień/opinii wydano niniejszą decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Przy opracowywaniu projektu budowlanego należy przestrzegać ustaleń zawartych w decyzji, a wynikających z analizy urbanistyczno - architektonicznej przeprowadzonej w terenie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie za pośrednictwem Burmistrza Dobrej w terminie 14 dni od daty jego doręczenia.

Załączniki:

1. załącznik graficzny do decyzji
2. wynik analizy
3. załącznik graficzny do wyniku analizy,

Otrzymują strony postępowania:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. Zarządca Drogi Gminnej,
5. a/a



BURMISTRZ
DOBREJ
Andrzej Piątkowski

Stwierdzam, że niniejsza decyzja
jest ostateczna
z dniem 10.03.2011
Dobra, dn. 10.03.2011

Z up. Burmistrza DOBREJ
Jacek Gajewski
z-ca Burmistrza

WYNIK ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
dla inwestycji polegającej na: budowie budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą

teren inwestycji: działka o nr 5, położona w m. Moczydła – obręb Moczydła



1. Podstawa opracowania :

- wniosek Inwestora [redacted] z dnia 23.11.2010r.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589),
- § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

2. Obszar analizowany:

Obszar analizowany oznaczony jest literami abcde - w części graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Analiza zabudowy sąsiedniej:

Teren inwestycji położony jest w rejonie zabudowy zagrodowej z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i inwentarskimi. Istniejące sąsiednie budynki mieszkalne to w przewadze budynki jednokondygnacyjne lub posiadające dodatkowo poddasza użytkowe z dachami głównie dwuspadowymi.

Przedmiotowa działka stanowi zabudowę siedliskową, zabudowana jest jednokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.

Obiekty analizowane:

- a) Obiekty Nr 1 – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej
- b) Obiekt Nr 2 – budynki gospodarcze i inwentarskie towarzyszącej zabudowie zagrodowej

Planowana inwestycja – budowa budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą

towarzyszącą - nie stanowi ingerencji w istniejący układ funkcjonalno - urbanistyczno - architektoniczny.

3. Wnioski wynikające ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra:

Zgodnie ze Studium zagospodarowania gminy planowana inwestycja znajduje się na terenach częściowo zainwestowanych oraz upraw polowych, w sąsiedztwie łąk pastwisk i lasów.

Planowana inwestycja – budowa budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego z garażem z przeznaczeniem na agroturystykę wraz z infrastrukturą towarzyszącą – nie jest sprzeczna z założeniami studium.

4. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektu budowlanego:

4.1 linia zabudowy:

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy działki z pasem drogowym – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

4.2 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) ze względu na charakter zabudowy –budynek mieszkalny jednorodzinny oraz wielkość przedmiotowej działki nieporównywalną w stosunku do działek sąsiednich, zajmowanych głównie przez zabudowę zagrodową nie można określić wskaźnika zabudowy dla tej działki w oparciu o średni wskaźnik występujący na terenie analizowanym.

Biorąc pod uwagę powyższe należy przyjąć wskaźnik powierzchni zabudowy działki – do 25% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

b) gabaryty i forma architektoniczna:

budynki mieszkalne na obszarze analizowanym to w większości obiekty jednokondygnacyjne lub posiadające dodatkowo poddasza użytkowe z dachami dwuspadowymi.

Ze względu na powyższe można dopuścić wnioskowaną jedną kondygnację nadziemną dla budynku. Część garażowa – jako dobudowa zintegrowana pod względem architektonicznym z bryłą budynku.

4.3 szerokość elewacji frontowej:

szerokość elewacji budynków mieszkalnych na terenie analizowanym zawiera się pomiędzy 10,0-14,0m, w związku z powyższym dopuszcza się **max szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku – do 14,0m. Część garażowa nie może powiększać szerokości elewacji budynku o więcej niż 4,0m.**

4.4 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

Dla jednokondygnacyjnych lub posiadających dodatkowo poddasze użytkowe budynków analizowanych wysokość elewacji frontowej zawiera się pomiędzy 3,0-4,0m.

Parametr dla budynków z dachami spadzistymi jest wynikiem całkowitej wysokości budynku i kąta spadku połaci dachowych, **jednak dla planowanego budynku nie powinien przekroczyć max wysokości 4,0m.**

4.5 geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych):

Na obszarze analizowanym w przewadze stwierdzono występowanie budynków z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy 30° - 45°.

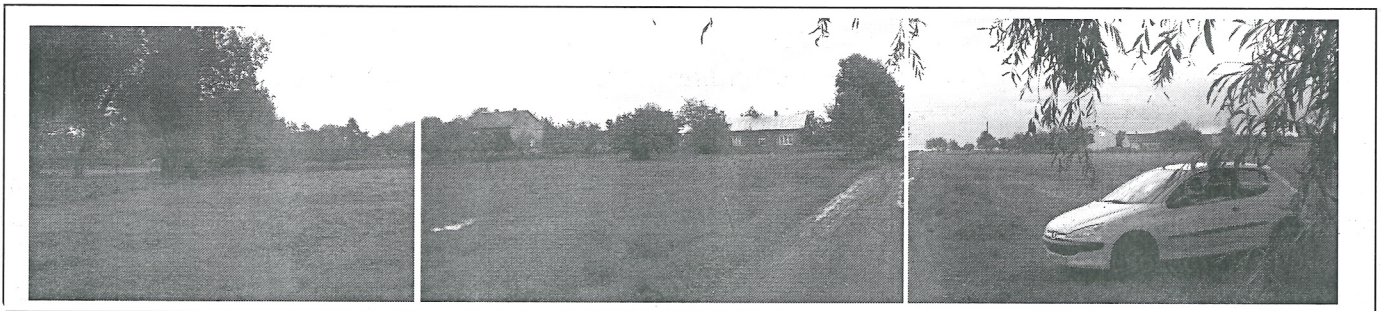
Wobec powyższego dla planowanego budynku dopuszcza się przyjęcie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° - 45°, o kalenicy głównej równoległej do przyległej drogi z dostępem. Biorąc pod uwagę agroturystyczną funkcję budynku można dopuścić również dach wielospadowy o kącie spadku i kalenicy głównej jak wyżej.

Wysokość budynków mieszkalnych w obszarze analizy kształtuje się od 7,0 do 10,0m. Biorąc pod uwagę ilość planowanych kondygnacji maksymalna wysokość górnej krawędzi kalenicy budynku nie powinna przekroczyć wnioskowanych 6,5m.

5. Część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu



Widok na teren inwestycji i zabudowę sąsiednią



Widok na zabudowę sąsiednią

Wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy

Wnioski wynikające z analizy terenu jak i charakteru planowanej inwestycji oraz obowiązujących przepisów nie stanowią przeciwwskazań do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem zachowania ustaleń wynikających z analizy.

Należy zachować warunki wynikające z przepisów określonych w:

- *Ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami),*
- *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2002r. Nr 75 poz. 690. z późn. zmianami),*

Analizę w terenie przeprowadziła w dniu 30.11.2010r. mgr inż. architekt [REDACTED] członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WP-0534, upr. bud. Nr 16/R-258/ŁOIA/04 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.