

ITPP.6730.4.2016

D E C Y Z J A 5 / 1 6
o warunkach zabudowy

Stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 23) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust.1; art. 63 ust. 2 i 4; art. 64 ust. 1; art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.05.2016r.:

Pana Arkadiusza Michońskiego, ul. Kościelna 1, 66-130 Bojadła którego reprezentuje zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem projektant Pani Dorota Krupka

oraz po uzgodnieniu, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.778, ze zm.) art. 53 ust. 4:

- pkt 2 z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze - uzgodnienie pozytywne Postanowienie z dnia 08.08.2016 r., znak sprawy ZN.5142.26.2016[Boj],
- pkt 9 z zarządcą drogi powiatowej - uzgodnienie pozytywne Postanowienie z dnia 11.07.2016 r., znak sprawy PZZD.6116.54.2016.ST,

U S T A L A M

dla inwestycji polegającej na **rewitalizacji pałacu w Bojadłach z przeznaczeniem na cele kulturalne, z przebudową i remontem pomieszczeń, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i umieszczenia butli gazowej w pobliżu obiektu, na działce nr ewid. 154 położonej w obrębie miejscowości Bojadła w gminie Bojadła**

1. rodzaj i lokalizacja inwestycji: rewitalizacja budynku na cele kulturalne z pokojami gościnnymi i apartamentem (razem do 14 osób) oraz z częścią prywatną; w ramach rewitalizacji obiekt przystosowany do planowanej funkcji wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy na cele użytkowe i gospodarcze oraz zmianą sposobu użytkowania części poddasza nieużytkowego na pomieszczenia gospodarcze i socjalne dla personelu; posadowienie zbiornika na gaz i budowę instalacji gazowej,

2. warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:

- a) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 290);
- b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.1422);
- c) 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);
- d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr164, poz.1589);

- e) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.);
- f) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz.460, ze zm.);
- g) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124);
- h) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. – o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 139);
- i) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, ze zm.);
- j) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2014 r., nr 243, poz.1853);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy,
- b) należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- c) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się rewitalizację pałacu w istniejących gabarytach obiektu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – bez zmian,
- c) powierzchnia zabudowy – bez zmian,
- d) liczba kondygnacji – dwie kondygnacje plus poddasze częściowo użytkowe i piwnica z częściowo z pomieszczeniami użytkowymi oraz gospodarczymi,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku – istniejąca ok. 43m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu – ok. 9,70m i ok. 11,70m,
- g) geometria dachu istniejąca jako dach wielospadowy, kryty dachówką, kąt nachylenia połaci dachowych zmienny od 30° do 45°, wysokość budynku w kalenicy w części głównej ok. 16,5m a w skrzydłach bocznych ok. 13,20m,
- h) ustala się lokalizację zbiornika gazowego z zachowaniem odległości zgodnie z §179 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1422),

2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) eksploatacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,

2.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami każdy kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić

o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy,

- b) inwestycja dotyczy zespołu pałacowo – parkowego, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr 205 decyzją nr I-161/61 z dnia 20.03.1961r. w związku z powyższym zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 1 i pkt 9 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru oraz zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub korzystania z tego zabytku - wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze w trybie decyzji administracyjnej,
- c) w związku z planowanymi robotami ziemnymi na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia badań archeologicznych, w celu ich ochrony, stosownie do art. 31 ust. 1a p. 2 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ; badania te zgodnie z art. 36 ust. 1 p. 5 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- d) butlę gazową należy lokalizować w sposób, który nie naruszy ekspozycji i walorów pałacu i parku wpisanego do rejestru zabytków,

2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami właściwego dysponenta sieci; dopuszcza się wykorzystanie istniejącego przyłącza,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego, a docelowo do kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami właściwego dysponenta sieci,
- c) odprowadzenie wód deszczowych – na własny teren inwestora,
- d) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami właściwego dysponenta sieci, dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącego przyłącza,
- e) zaopatrzenie w gaz – z projektowanego zbiornika na gaz,
- f) ogrzewanie – własne,
- g) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dojazd – poprzez istniejący zjazd z ul. Kościelnej - drogi powiatowej dz. nr ewid. 887/2,
- i) miejsca parkingowe w granicach własnej posesji,
- j) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

2.6. warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja powinna zapewnić ochronę przed pogorszeniem standardów zamieszkiwania w mieszkaniach i budynkach na działkach sąsiednich oraz wykorzystania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni,
- b) projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie;
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

2.7. warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:

- nie dotyczy,

3. linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji wystąpił Pan Arkadiusz Michoński reprezentowany przez pełnomocnika Panią Dorotę Krupkę. Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust.1, w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.778, ze zm.) – określaną dalej jako upzp.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, więc zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 upzp określenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji następuje w drodze niniejszej decyzji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 upzp w związku z art. 64 ust. 1 przed wydaniem decyzji dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy urbanistycznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji wynika, że w obrębie analizowanego terenu istnieje zabudowa stanowiąca sąsiedztwo w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Projektowana inwestycja nie spowoduje przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy dla terenu analizowanego, posiada możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i posiada dostęp do drogi publicznej. Inwestycja nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska przy zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 154 ma powierzchnię 0,96ha i stanowi grunty klasy Bi.

Przed wydaniem decyzji tut. organ zgodnie z art. 10 KPA zawiadomił strony o prawie do zapoznania się z zebrany materiał dowodowy w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz poinformował, że po upływie w/w terminu zostanie wydana decyzja w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 upzp powierzono osobie posiadającej uprawnienie urbanistyczne Nr 1657 nadane na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999r. Nr15, poz. 139, z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

P O U C Z E N I E

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik graficzny nr 1 – mapa w skali 1:1000.

Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna.



WÓJT
mgr inż. Grzegorz Doszel

Otrzymują:

1. Inwestor:

Dorota Krupka, Ochla, ul. Henryka Łasaka 1, 66-006 Zielona Góra

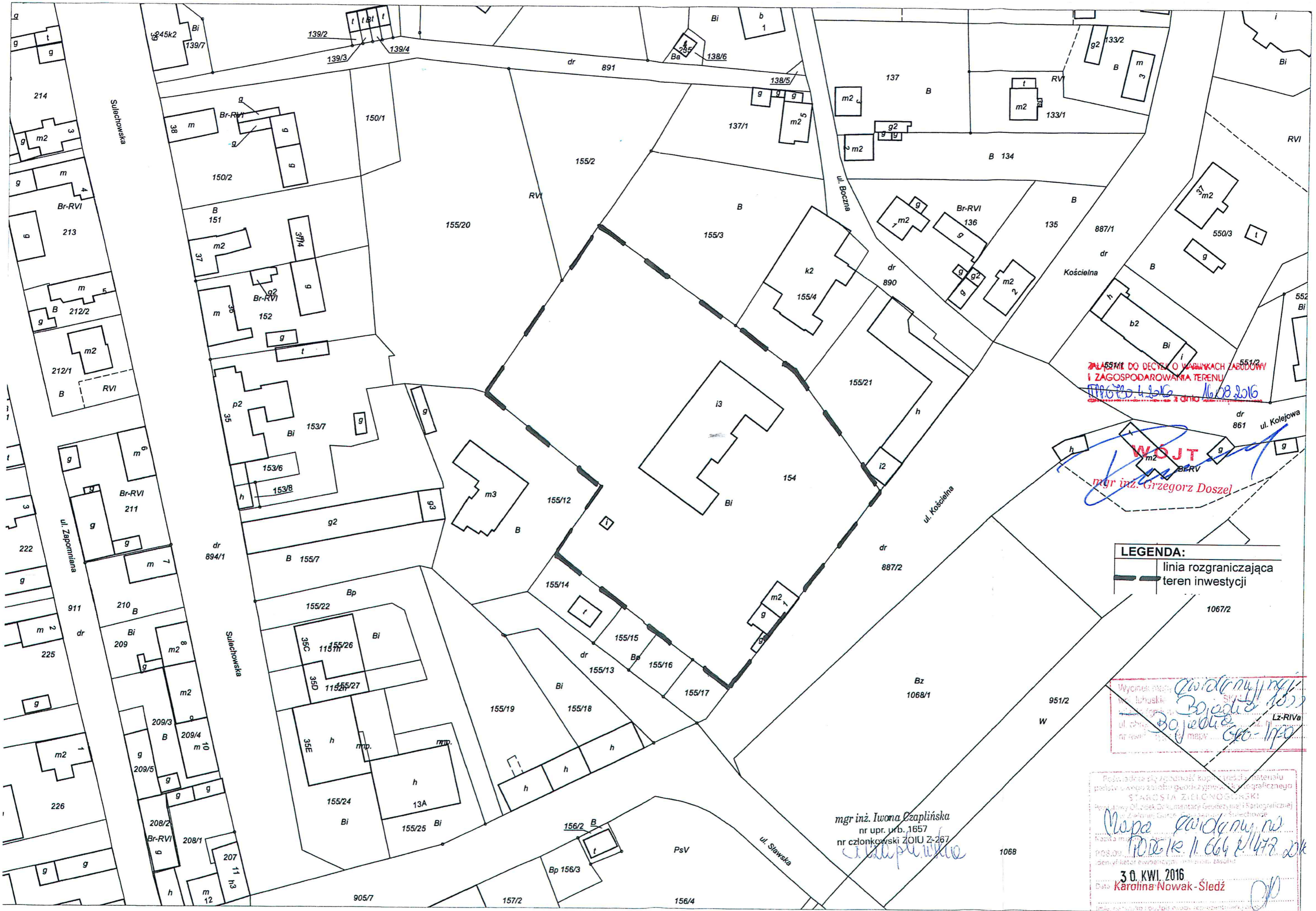
2. Strony w postępowaniu wg wykazu w aktach sprawy

3. G.B. aa

Decyzja niniejsza stała się
prawomocna

Bojacla, dnia 10.10.2016

podpis Grzegorz Doszel



ZWALNIAM DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 11/08/2016 16/08/2016

WOJCIK
 mgr inż. Grzegorz Doszel

LEGENDA:
 ——— linia rozgraniczająca teren inwestycji

Wycinek mapy: *zawidła mapy nr 1055*
 Województwo: *śląskie*
 Powiat: *Bojardo*
 ul. *Bojardo*
 nr ewidencyjny: *560-1/10*

mgr inż. Iwona Czaplinska
 nr upr. urb. 1657
 nr członkowski ZOIU Z-267
I. Czaplinska

Podstawą dla zgodności kopii jest stan aktualny podany w kopii z siedziby geodezyjnej i topograficznej STACJA GEODEZYJNO-TOPOGRAFICZNA Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej ul. *Bojardo* 11, 66-604 *Bojardo* 20k
 Kopia mapy: *1055*
 POS. 09: *1055*
 Identyfikator ewidencyjny: *560-1/10*
 Data: **30. KWI. 2016**
Karolina Nowak - Śledź

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 5/16 (znak: ITPP.6730.4.2016) z dnia 16.08.2016 r.
o warunkach zabudowy Wójta Gminy Bojadła

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

rewitalizacji pałacu w Bojadłach z przeznaczeniem na cele kulturalne, z przebudową i remontem pomieszczeń, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i umieszczenia butli gazowej w pobliżu obiektu, na działce nr ewid. 154 położonej w obrębie miejscowości Bojadła w gminie Bojadła,

Wnioskodawca: Pan Arkadiusz Michoński, ul. Kościelna 1, 66-130 Bojadła którego reprezentuje zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem projektant Pani Dorota Krupka

1. Podstawa prawna analizy:

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz.778)
- b) rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1588)
- c) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);

2. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

- a) teren objęty inwestycją posiada szerokość frontu ok. 78m od strony dojazdu z ulicy Kościelnej,
- b) obszarem analizowanym objęto teren wokół planowanej inwestycji w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem czyli min. 234m z zabudową sąsiednią.

3. Opis stanu faktycznego:

- Teren objęty inwestycją położony jest w centrum miejscowości Bojadła z dojazdem od ul. Kościelnej. Działka nr 154 objęta inwestycją jest zabudowana zabytkowym pałacem obecnie nieużytkowanym w znacznym stopniu zdewastowanym. Jest to obiekt dwukondygnacyjny z podpiwniczeniem i poddaszem. Od strony frontowej budynku istnieje taras i schody zewnętrzne, od strony północnej poza obrys głównej bryły budynku dobudowana jest piwnica ze schodami. Ponadto na działce istnieją zabudowania gospodarcze oraz nieużytkowany zbiornik przeciwpożarowy i zbiornik na ścieki bytowe oraz studnia. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 154 ma powierzchnię 0,96ha i stanowi grunty klasy Bi.
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – na działkach sąsiednich znajdujących się w obszarze analizowanym istnieją budynki mieszkalne, usługowe (różne usługi związane z obsługą mieszkańców) oraz towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe. W obszarze analizowanym istnieje również teren zieleni parkowej (park wchodzący w skład Zespołu pałacowo – parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 205) oraz nieliczne tereny niezabudowane porośnięte roślinnością niską.

4. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się w obszarze na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) Pałac objęty planowaną inwestycją wchodzi w skład Zespołu pałacowo – parkowego

- (pałac, oficyny, pawilon, park) wpisanego do rejestru zabytków pod nr 205 decyzją nr I-161/61 z dnia 20.03.1961r., ponadto teren wnioskowanej inwestycji znajduje się w obszarze wchodzącym w skład układu ruralistycznego miejscowości Bojadła objętego Gminną Ewidencją Zabytków; Gminna Ewidencja Zabytków aktualnie tożsama jest z listą zabytków umieszczoną w rejestrze zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków prowadzoną przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) planowana inwestycja nie jest położona na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi - zgodnie z Mapą zagrożenia powodziowego przekazaną do tut. urzędu zgodnie z art. 88f ustawy Prawo wodne przez Dyrektora RZGW we Wrocławiu,
 - d) teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
 - e) zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - f) na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
 - g) teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo; w zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000,
 - h) teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - i) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **funkcja terenu:** sąsiednia – mieszkaniowa, usługowa w tym handel, usługi oświatowe (przedszkole), administracji publicznej, sakralne (kościół i plebania), kulturalno – oświatowe (Gminny Ośrodek Kultury), zdrowotne, Ochotnicza Straż Pożarna oraz zabudowa gospodarza,
 - można ustalić rewitalizację budynku na cele kulturalne z pokojami gościnnymi i apartamentem (razem do 14 osób) i z częścią prywatną; w ramach rewitalizacji obiekt przystosowany do planowanej funkcji wraz z ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy na cele użytkowe i gospodarcze oraz zmianą sposobu użytkowania części poddasza nieużytkowego na pomieszczenia gospodarcze i socjalne dla personelu, _
- b) **forma architektoniczna:** zabudowy sąsiedniej – obiekty parterowe, dwukondygnacyjne (w tym parterowe z poddaszami użytkowymi), trzykondygnacyjne (w tym dwukondygnacyjne z poddaszami użytkowymi), niektóre podpiwniczone,
 - można ustalić rewitalizację istniejącego budynku pałacu w istniejących gabarytach obiektu jako budynku dwukondygnacyjnego z poddaszem częściowo użytkowym, częściowo podpiwniczonego,
- c) **linia zabudowy:** istniejący budynek objęty inwestycją zlokalizowany jest w głębi działki w odległości ok. 40m od granicy działki drogowej nr ewid. 887/2,
 - linie zabudowy pozostaną bez zmian,
- d) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** działka objęta inwestycją aktualnie zabudowa jest w ok. 15% w tym powierzchnia pałacu wynosi ok. 870m² plus taras i schody zewnętrzne ok. 230m² oraz dobudowana piwnica ok. 95m² i budynki gospodarcze ok. 170m²,
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki pozostanie bez zmian,
- e) **szerokość elewacji frontowej:** budynku pałacu wynosi ok. 43m i pozostanie bez zmian,
- f) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu:** budynku pałacu wynosi ok.

9,70m i 11,70m i pozostanie bez zmian,

g) geometria dachu: budynku pałacu bez zmian jako dach wielospadowy, kryty dachówką, kąt nachylenia połaci dachowych zmienny od 30° do 45°, wysokość budynku w kalenicy w części głównej ok. 16,5m a w skrzydłach bocznych ok. 13,20m,

h) dostęp do drogi publicznej:

- dojazd poprzez istniejący zjazd z ul. Kościelnej - drogi powiatowej dz. nr ewid. 887/2,

i) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego a docelowo do sieci kanalizacyjnej, zaopatrzenie w energię z sieci energetycznej, odprowadzenie wód opadowych na teren własny inwestora.

6. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy ...”, - Zasada ta tzw. „dobrego sąsiedztwa” zakłada konieczność dostosowania nowej zabudowy do parametrów zainwestowania terenu sąsiedniego uwzględniając zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy. W obrębie analizowanego terenu istnieje zabudowa stanowiąca sąsiedztwo w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

b) pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” – ustalono, że teren objęty inwestycją posiada istniejący zjazd z drogi powiatowej Nr F 1024 - ul. Kościelnej – warunek spełniony,

c) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – woda z sieci wodociągowej, energia z sieci elektroenergetycznej, odprowadzenie ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego a docelowo do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren inwestora - warunek jest spełniony,

d) pkt 4 – „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” - ustalono, że działka objęta inwestycją to grunt budowlany klasy Bi – warunek jest spełniony,

e) pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi – warunek jest spełniony.

7. Wnioski:

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r., poz.778) zostały spełnione. Planowane zagospodarowanie działki nie narusza przestrzennego układu terenu w obszarze analizowanym. Projektowana zabudowa stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy.

Załącznik graficzny – mapa w skali 1:1000.


WÓJT
mgr inż. Grzegorz Doszel



Załącznik graficzny do analizy urbanistycznej
 Bojadła, działka nr ewid. 154
 skala 1:1000

ZALĄCZNIK DO BECZYJLI O WYNIKACH ZABUDOWY
 I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 TPP.630.4.206 z dnia 16.03.2016

WÓJT
 mgr inż. Grzegorz Doszel

LEGENDA:

-  granice terenu objętego analizą
-  linia rozgraniczająca teren inwestycji
-  kierunek dojazdu do działki
-  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
-  zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
-  zabudowa usługowa
-  usługi administracji
-  usługi sakralne
-  usługi oświatowe
-  usługi kulturalno oświatowe
-  usługi zdrowotne
-  Ochotnicza Straż Pożarna
-  zabudowa gospodarcza
-  rowy
-  zielen parkowa
-  teren niezabudowany
-  tereny dróg