

Blachownia, dnia 03 sierpnia 2015 roku

GKN.6730.52.2015

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 104 K.p.a. tekst jednolity (Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.06.2015 r. złożonego przez Urząd Miejski w Blachowni, ul. Sienkiewicza 22, 42-290 Blachownia

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla Inwestora– Urząd Miejski w Blachowni, ul. Sienkiewicza 22, 42- 290 Blachownia

- 1. Przedmiot inwestycji:** budowa dwóch zespołów pawilonów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na parceli 913/311 oraz części parceli 913/305, 913/277; przekładka sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.
- 2. Lokalizacja inwestycji:** działka o numerze ewidencyjnym 913/311 oraz część działek u numerze ewidencyjnym 913/305, 913/277, gmina Blachownia, obręb Blachownia.

3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- planowane zamierzenie inwestycyjne to– budowa dwóch zespołów pawilonów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na parceli 913/311 oraz części parceli 913/305, 913/277; przekładka sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej,
- zabudowa usługowa,
- powierzchnia sprzedaży– ok. 180,0 m²,
- sprzedaż materiałów detalicznych, spożywczych i przemysłowych,
- wielkość zatrudnienia– ok. 20 osób,
- sposób zagospodarowania terenu– nowa zabudowa.

4. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nie wyznaczono graficznie, ze względu na dopuszczenie realizacji inwestycji w granicy działki, w/w zostanie rozstrzygnięte na etapie pozwolenia na budowę– zgodnie z załącznikiem nr 1
- b) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki inwestycyjnej- **od 0,01 do 0,15**
- c) powierzchnia biologicznie czynna- zachować min. **20 %** powierzchni działki
- d) parametry dla każdego pawilonu handlowego:
 - szerokość elewacji frontowej– **6,0 m** + /- tolerancja do 20% dla parametru
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona od średniego poziomu terenu do okapu dachu lub jej gzymsu lub attyki- **od 3,5 m do 5,5 m**
 - dach jednospadowy o kącie nachylenia **od 2⁰ do 5⁰**

Inwestycję należy zaprojektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej m.in. z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury powołanym poniżej.

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. (Dz. U. z 2009, Nr 56, poz. 461).

Lokalizacja obiektu z zachowaniem normatywnych odległości od sieci uzbrojenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami odnośnych norm. W wypadku kolizji lub nie normatywnego zbliżenia do uzbrojenia terenu lub obiektów kubaturowych opracować projekty niezbędnej przebudowy lub zabezpieczenia sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami odnośnych norm, w uzgodnieniu z gestorami sieci.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

W trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. nr 213 poz 1397) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013.1235 j.t. z późn. zmianami) przedmiotowa inwestycja– **nie została zaliczona** do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. W razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów należy uzyskać stosowne decyzje– zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2013.627 j.t z późn. zmianami).

3) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy 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 - przyłącza mediów:

- zaopatrzenie w energię elektryczną– z istniejącego przyłącza,
- zaopatrzenie w wodę– z istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie ścieków gospodarczo– bytowych– istniejącym przyłączem do kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych– istniejącym przyłączem do kanalizacji deszczowej,
- obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- zaopatrzenie w energię ciepłą– z indywidualnych źródeł,
- lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanej działki, utylizacja odpadów poza terenem inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane,
- wnioskowana działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej /ul. Kubowicza/, poprzez istniejący zjazd,
- miejsca parkingowe– 6 projektowanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 1 miejsce postojowe dla samochodów osób niepełnosprawnych.

5) Warunki w zakresie ochrony interesu osób trzecich:

Inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
- ograniczenia możliwości korzystania z drogi publicznej,
- ograniczenia możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii i ciepłej oraz ze środków łączności,
- ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

5. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- Warunki geotechniczne:

- teren inwestycji **nie leży** na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

- Warunki pod względem melioracji:

- działka **nie leży** w obszarach zmeliorowanych wprowadzonych do ewidencji Marszałka Województwa, realizacja inwestycji nie wymaga przeprowadzenia stosownego postępowania przed właściwym zarządem melioracji,
- w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania

zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

- Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r., Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163 poz. 981).

-Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wnioskowana działka nr 913/311 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolami N oraz Tr.

Wnioskowana działka nr 913/305 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Bi.

Wnioskowana działka nr 913/277 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Bi.

Inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ze względu.

Wyznaczono obszar do zabudowy, jako linia rozgraniczająca teren inwestycji według zał. graf. nr 1.

- Warunki w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych:

Z zastrzeżeniem zachowania następujących warunków: planowane przedsięwzięcie należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Linie rozgraniczające teren inwestycji obejmujące działkę nr 913/311 oraz części działek 913/305, 913/277 gmina Blachownia wyznaczono na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Inwestycja polegająca na budowie dwóch zespołów pawilonów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na parceli 913/311 oraz części parceli 913/305, 913/277; przekładka sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 i art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy decyzją o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1 ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych.

Warunki zabudowy dla realizacji projektowanej inwestycji **wymagają spełnienia:**

1. łącznie wymogów art. 61 ust.1 p. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku tj.

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań 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 – w/w wykazano w dowodzie sprawy tj. w Analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

2. spełnienia wymagań Rozporządzeniem 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): gdzie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wg parametrów zabudowy obszaru analizowanego tj. obszaru wokół działki, której dotyczy wniosek /obszar analizy przyjęto, jako 3 krotną szerokość działki/, gdzie ustalono gabaryty oraz parametry tj. budynku,

- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki inwestycyjnej, który został przyjęty na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą,
- powierzchnię biologicznie czynną, uwzględniając charakter inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej, która została przyjęta na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego

- parametru budynków/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, która została przyjęta na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą,
- wysokość głównej kalenicy– nie wyznaczono ze względu na projektowany układ połączeń dachowych,
- kąt nachylenia dachu ustalono odpowiednio do geometrii dachów budynków występujących na obszarze analizowanym,
- ułożenie kalenicy– nie wyznaczono ze względu na projektowany układ połączeń dachowych,
- w zakresie linii zabudowy– nie wyznaczono uwzględniając uwarunkowania terenowe oraz możliwość realizacji inwestycji w granicy działki z drogą wewnętrzną

Dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie wypisów z rejestru gruntów oraz zgodności z przepisami odrębnymi.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

W trakcie postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag.

Reasumując stwierdza się, iż realizacja planowanego zamierzenia na nieruchomości spełnia wymagania n/n przepisów i utrwali funkcję usługową stanowiąc jej kontynuację w obszarze analizowanym– w związku z tym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art.63 ust.4 w/w ustawy).

Jeśli dla terenu objętego niniejszą decyzją, uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż zawarte w decyzji przedmiotowej, w przypadku, gdy na inwestycję objętą decyzją niniejszą nie została wydana decyzja pozwolenia na budowę, organ który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie zgodnie z wymogami art. 65 ust 1 ustaw w/w.

O wydanie decyzji zezwalającej na budowę należy wystąpić do Starosty Powiatowego w Częstochowie.

Zgodnie z art. 127 § 1 KPA od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Burmistrza Blachowni w terminie czternastu dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Załączniki odpowiednio ponumerowane i opieczetowane stanowią część integralną decyzji.

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 2 i zał. nr 3/.

Otrzymuje:

1. Strony postępowania zgodnie z wykazem z ewidencji gruntów

*Zgodnie z przepisami art.60 ust.4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
Projekt decyzji przygotował:
mgr inż. arch. Bożena Konieczny
uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,
upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast*

Burmistrz Blachowni

mgr Sylwia Szymańska

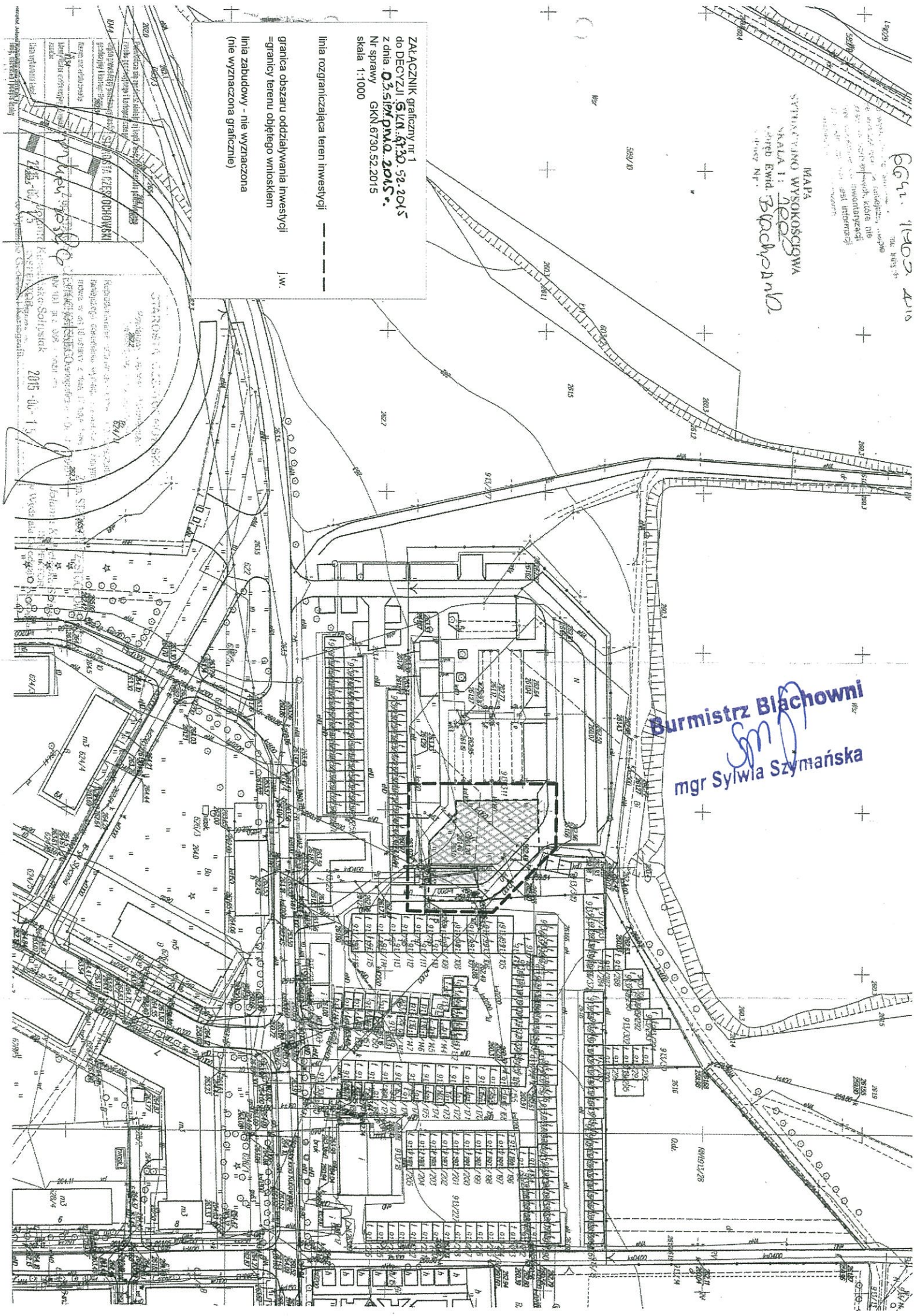
6641. 1402. 410

MAPA
SYNTEZYJNO WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1: 2000
Dokument Ewid. Blichownia

Załącznik graficzny nr 1
do Decyzji G. L. N. 4730. 52. 2015
z dnia 03. 10. 2015 r.
Nr sprawy GKN 6730. 52. 2015
skala 1:1000

linia rozgraniczająca teren inwestycji
granicza obszar oddziaływania inwestycji
= granicy terenu objętego wnioskami
linia zabudowy - nie wyznaczona
(nie wyznaczona granicznie)

Burmistrz Blichowni
mgr Sylwia Szymańska



Załącznik nr 2

do decyzji Nr GKN.6730.52.2015

z dnia 03 sierpnia 2015 roku

Wyniki- Analizy

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: budowa dwóch zespołów pawilonów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na parceli 913/311 oraz części parceli 913/305, 913/277; przekładka sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.

Lokalizacja inwestycji: działka o numerze ewidencyjnym 913/311 oraz część działek u numerze ewidencyjnym 913/305, 913/277, gmina Blachownia, obręb Blachownia.

Wyniki- Analizy przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1- 5, art. 64),
- Rozporządzenia 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),
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym,
- granice obszaru analizowanego obejmują obszar w odległości ok. 120,0 m wokół działki, której dotyczy wniosek (szerokość działki od strony drogi wynosi ok. 40,0 m), a wyznaczone zostały na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic działek i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego. Przedstawione zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki- Analizy zawierają część tekstową i graficzną -sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki analizy w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Obszar analizowany.

Wnioskowana działka położona jest w terenie o średniej intensywności zabudowy oraz średnim stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę:

- do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykorzystane jest ok. 15% obszaru analizowanego.
- do zabudowy usługowej wykorzystane jest ok. 10% obszaru analizowanego.
- do zabudowa garażowej wykorzystane jest ok. 30% obszaru analizowanego.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowana działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej /ul. Kubowicza/, poprzez istniejący zjazd.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wnioskowana działka nr 913/311 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolami N oraz Tr.

Wnioskowana działka nr 913/305 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Bi.

Wnioskowana działka nr 913/277 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Bi.

Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

MAPA
SYTUACyjNO WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1: 1000
Geogr. Ewid. Białych Dni
10000 Np.

LEGENDA ANALIZY:

teren objęty wnioskiem

granica analizy

numer ewidencyjny działki

dojazd wewnętrzny

droga publiczna gminna

klasa użytku gruntowego

(tereny otwarte)

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodz.

teren zabudowy usługowej

teren garaży

0000-0000-0000-0000

—

—

22

111

THE
TJL

11

—

9222

1

1

11

11

5

...and ...

10/10/10

17

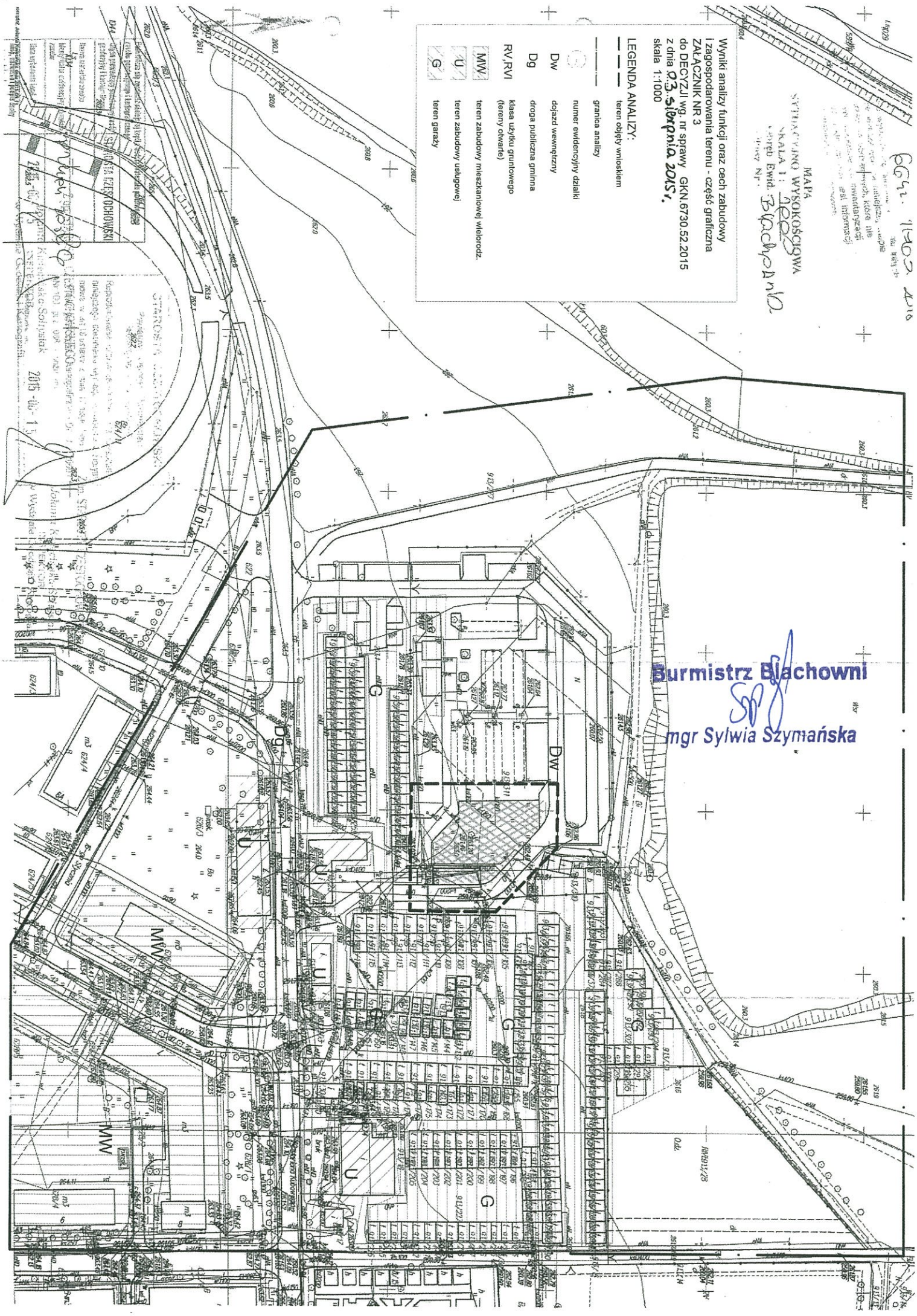
150

11

1

Burmistrz Blachowni

mgr Sylwia Szymańska



Załącznik nr 2

do decyzji Nr GKN.6730.52.2015

z dnia 03 sierpnia 2015 roku

Wyniki- Analizy

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji: budowa dwóch zespołów pawilonów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na parceli 913/311 oraz części parceli 913/305, 913/277; przekładka sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.

Lokalizacja inwestycji: działka o numerze ewidencyjnym 913/311 oraz część działek u numerze ewidencyjnym 913/305, 913/277, gmina Blachownia, obręb Blachownia.

Wyniki- Analizy przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1- 5, art. 64),
- Rozporządzenia 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),
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym,
- granice obszaru analizowanego obejmują obszar w odległości ok. 120,0 m wokół działki, której dotyczy wniosek (szerokość działki od strony drogi wynosi ok. 40,0 m), a wyznaczone zostały na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic działek i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego. Przedstawione zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki- Analizy zawierają część tekstową i graficzną -sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki analizy w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Obszar analizowany.

Wnioskowana działka położona jest w terenie o średniej intensywności zabudowy oraz średnim stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę:

- do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykorzystane jest ok. 15% obszaru analizowanego.
- do zabudowy usługowej wykorzystane jest ok. 10% obszaru analizowanego.
- do zabudowa garażowej wykorzystane jest ok. 30% obszaru analizowanego.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowana działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej /ul. Kubowicza/, poprzez istniejący zjazd.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wnioskowana działka nr 913/311 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolami N oraz Tr.

Wnioskowana działka nr 913/305 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Bi.

Wnioskowana działka nr 913/277 w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Bi.

Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Wyniki analizy parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W zakresie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje się, iż:

Forma architektoniczna budynków, ogólne gabaryty.

W obszarze analizowanym występują budynki jednokondygnacyjne i dwukondygnacyjne, o dachach płaskich, jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, budynki na rzucie prostokąta, kwadratu – o prostej formie architektonicznej.

Linia zabudowy.

Przyjęto nie wyznaczono graficznie, ze względu na dopuszczenie realizacji inwestycji w granicy działki, w/w zostanie rozstrzygnięte na etapie pozwolenia na budowę – zgodnie z załącznikiem nr 1

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy i analiza intensywności wykorzystania terenu:

- przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki **od 0,01 do 0,15**

- przyjęto powierzchnie biologicznie czynną – min. 20 % powierzchni działki

Szerokość elewacji frontowej parametry:

Przyjęto – 6,0 m +/- tolerancja do 20% dla parametru,

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej parametry:

Przyjęto – od 3,5 m do 5,5 m

Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych/ zgodnie z § 8 Rozporządzenia

Wyniki analizy kąta nachylenia dachu:

Przyjęto dach jednospadowy o kącie nachylenia **od 2° do 5°**.

Wyniki analizy wysokości kalenicy:

Przyjęto wysokość głównej kalenicy – nie wyznaczono ze względu na projektowany układ połaci dachowych,

Wyniki analizy ułożenia kalenicy budynków w obszarze analizowanym wykazuje, iż jest ona ułożona równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.

Przyjęto główna kalenica – nie wyznaczono ze względu na projektowany układ połaci dachowych,


6. Zgodność z przepisami odrębnymi.

- nie określono wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - z uwagi na brak obiektów chronionych,
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej,
- wielkość przedmiotowych działek zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

Stwierdza się brak negatywnego oddziaływania na środowisko.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

*Wyniki Analizy zostały sporządzone przez
mgr inż. arch. Bożena Konieczny
uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,
upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast*

Burmistrz Blachowni

mar Suliwa Szymańska