

P. A. Skwierski
19.06.15

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

POZnań*

Numer sprawy: UA-IV-U12.6730.180.2014

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. KANCELARIA		
WPRZYJĘTO DNIA	06-06-2014	WPRZYJĘTO DNIA
L. dz. <i>36487/14</i>		
Zat.		

Poznań, 04.06.2014

**DECYZJA nr *383*/2014
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Poznania
Decyzja niniejsza nie jest ostateczna

z dniem *26.06.2014*
podpis pracownik *Ane Ossow*
Poznań, dnia *25.05.2015*

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 267); po rozpatrzeniu wniosku

**Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 61-770 Poznań**

z dnia 04.02.2014r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu (ok. 90 miejsc) wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr 16/3, ark. 9, obręb Kobylepole, położonej w Poznaniu przy ul. Folwarcznej,

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr 16/3, ark. 9, obręb Kobylepole, położonej w Poznaniu przy ul. Folwarcznej.

I. Rodzaj inwestycji

Budowa parkingu wraz z infrastrukturą techniczną.

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Ustalono po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek:

1. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

1) Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):

- a) obowiązująca – nie wyznacza się z uwagi na charakter inwestycji;
- b) pozostałe odległości zgodnie z:

*Miasto know-how

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r., poz. 690 ze zm.), w szczególności § 19;
 - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. Nr 16/2007 poz. 94 z późn. zm.) w szczególności art. 53 i 54;
- 2) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:** nie dotyczy;
 - 3) **Szerokość elewacji frontowej:** nie dotyczy;
 - 4) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** nie dotyczy;
 - 5) **Geometria dachu:** nie dotyczy;
2. Inne uwarunkowania:
- 1) Miejsca parkingowe należy zlokalizować w odległości min. 25 m od frontowej granicy działki (poza zwężeniem w północno-wschodniej części działki, przewidzianym na budowę dojazdu).
 - 2) W przypadku kolizji z zielenią, na wycinkę lub przesadzenie drzew i krzewów należy uzyskać zgodę Wydziału Ochrony Środowiska.
 - 3) Minimum 15% terenu inwestycji należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, z dużym udziałem zieleni wysokiej.
 - 4) Na rozbiórkę istniejących budynków należy uzyskać stosowną zgodę Wydziału Urbanistyki i Architektury wynikającą z obowiązujących przepisów.

III. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r., poz. 1235, ze zm.).
2. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 - nie dotyczy.
3. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. **Obsługa komunikacyjna**
zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nr DR.481.153.1.2014 z dnia 05.05.2014r. obsługa komunikacyjna terenu, na którym planuje się inwestycję może odbywać się jednym nowym zjazdem z ul. Folwarcznej.
2. **Odprowadzanie wód deszczowych**
Na teren inwestycji.

V. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich

1. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,

- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę,
 - wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. Niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.

VI. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

VIII. Inne warunki

Ewentualne kolizje planowanych obiektów budowlanych z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorem sieci.

UZASADNIENIE

stan faktyczny

W dniu 04.02.2014r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu (ok. 90 miejsc) wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr 16/3, ark. 9, obręb Kobylepole, położonej w Poznaniu przy ul. Folwarcznej.

Inwestycja polega na budowie miejsc postojowych (zgodnie z wnioskiem ok. 90), związanych z obsługą projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach sąsiednich nr 13 i 14.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, pismem z dnia 11.02.2014 r., strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie o ustalenie warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W toku postępowania stwierdzono, iż:

1. W obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **M1sw/U1sw**. Jest to teren zabudowy średniowysokiej mieszkaniowej wielorodzinnej, blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi z dopuszczeniem terenów zabudowy średniowysokiej o funkcji usługowej.
2. Na terenie, na którym planuje się inwestycję opracowywany jest mpzp "III rama komunikacyjna odcinek wschodni". Zgodnie z opinią Miejskiej Pracowni Urbanistycznej projekt planu dopuszcza lokalizację parkingu.

Ponadto dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na określonym obszarze wyznaczonym zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.), wokół terenu, którego

dotyczy wniosek.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z dnia 09.05.2014r. strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego, z którym mogą się zapoznać oraz wypowiedzieć się odnośnie zebranych materiałów. Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia odnośnie treści rozstrzygnięcia, nie informowały także o zmianach własności i adresów.

stan prawny

Teren, na którym planowana jest inwestycja położony jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647).

W celu rozstrzygnięcia o możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, organ administracji publicznej przeprowadza analizę stanu faktycznego i prawnego, a także analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek.

Obszar analizowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie z ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, w tym przypadku z ul. Folwarcznej. Dlatego obszar analizowany wyznaczono w promieniu 51 m od granic terenu objętego wnioskiem (3x17 m).

Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości, w przypadku gdy większa część zabudowy danej działki znajduje się w wyznaczonym obszarze. Granica obszaru analizowanego została wyznaczona wzdłuż granic tych działek, które zostały włączone do analizy. Uznano, że z uwagi na charakter inwestycji zwiększanie granic obszaru analizowanego nie wniesie do sprawy istotnych ustaleń, gdyż sąsiednie tereny wzdłuż ul. Dymka nie są zabudowane (dominują obszary leśne), natomiast dalsza zabudowa w kierunku południowym stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej. Obszar analizowany obejmuje w szczególności tereny zabudowane położone wzdłuż ul. Folwarcznej.

W obszarze analizowanym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (przy ul. Folwarcznej 19, 20, 21). Przy ul. Folwarcznej 18 znajduje się również budynek mieszkalny jednorodzinny. Na południe od działki nr 16/3 znajdują się tereny kolejowe wraz z budynkiem dawnej parowozowni oraz pozostałościami dawnego torowiska Średzkiej Kolei Powiatowej. W obszarze analizowanym średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 28 %, a średnia szerokość elewacji frontowej budynków wynosi 24 m. Budynki gospodarcze i techniczne mają 1 kondygnację, budynek jednorodzinny - 2 kondygnacje nadziemne, natomiast budynki wielorodzinne mają 3 i 4 kondygnacje nadziemne. Budynek przy ul. Folwarcznej 21 posiada dach płaski, pozostałe budynki przy ul. Folwarcznej 18-20 mają dachy skośne.

Lokalizacja miejsc parkingowych na działce nr 16/3 związana jest z obsługą projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 13 i 14 przy ul. abpa Dymka, dla którego została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 14/2014 z dnia 09.01.2014 r.

W sąsiedztwie inwestycji występuje zabudowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną, której częścią są m.in. parkingami. Na południe od wyznaczonego obszaru znajduje się również osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z



parkingami (os. Przemysława). Planowana inwestycja stanowi zatem uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie funkcji.

Ponadto uznano, iż z uwagi na charakter inwestycji, jej lokalizacja na danym terenie nie musi stanowić bezpośredniego nawiązania do analogicznego zespołu miejsc parkingowych występującego w sąsiedztwie inwestycji. Wystarczy, że planowana budowa miejsc parkingowych stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i kontynuuje zagospodarowanie terenów sąsiednich, a tym samym nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny otaczającej ją zabudowy.

Ponieważ planowana inwestycja nie dotyczy budowy obiektów kubaturowych, w niniejszej sprawie odstąpiono od określania cech zabudowy takich jak wysokość, szerokość elewacji frontowej, wskaźnik intensywności zabudowy, geometria dachu czy linia zabudowy.

W związku z powyższym stwierdza się, że inwestycja jest zgodna z przepisami art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. nr 80/2003 poz. 717 ze zmianami).

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego tutejszy organ wystąpił do właściwej w przedmiotowej sprawie jednostki z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu przeprowadzonym zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust 4 oraz art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80/2003 poz. 717 ze zmianami). Niniejsza decyzja została wdana po uzyskaniu:

- opinii właściwego zarządcy drogi tj. Zarządem Dróg Miejskich.

Inwestycja spełnia także pozostałe warunki opisane w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 wymienionej ustawy:

- Teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Folwarczna.
- Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolne i nieleśne.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003 r., ze zmianami) stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia łącznie pięć warunków wynikających z art. 61 ust. 1.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Teresa Narbańska-Muszyńska
Kierownik Główna Urbanistyki IV

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Informacje dodatkowe

1. Składając wniosek o pozwolenie na budowę:
 - 1) Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., nr 75, poz. 690, ze zm.).
 - 2) Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 – j.t.) oraz rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462).
 - 3) Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu, dostępnym w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Załączniki, które należy przedłożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2 oraz 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
 - 4) W przypadku elementów sieciowych, projektowanych dla inwestycji, winny one być uzgodnione branżowo oraz przez Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej przy Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010 r., nr 193, poz. 1287, ze zm.).
2. Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obliguje inwestora lub wykonawcę robót do wypełnienia warunków określonych w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Istnieje obowiązek przestrzegania praw autorskich, wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2006 r., nr 90, poz. 631, ze zm.), w szczególności przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektu budowlanego.

Miejsce na adnotację o opłacie skarbowej:

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
URZĘDU MIASTA POZNANIA
Dokonano zapłaty opłaty skarbowej za: dokonanie
czynności urzędowej / wydanie zaświadczenia / pozwolenia /
złożenie pełnomocnictwa - syg. akt WA-IV-U12.6730.180.2014
w wysokości 107 PLN data wpłaty 10.02.14
słownie: sto siedem zł
ING Bank Śląski S.A. 20 1050 1520 1000 0023 4950 2845
St. spr. Anna Ossowska
(imię, nazwisko i stanowisko służbowe pracownika) 18

W załączniku:

1. Ustalenia dla nowej zabudowy – mapa zasadnicza
2. Wyniki analizy w formie tekstowej
3. Wyniki analizy w formie graficznej – mapa zasadnicza

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony (rozdzielnik w aktach sprawy)
3. Zainteresowani (rozdzielnik w aktach sprawy)
4. aa

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Teresa Turbańska- Maciejewska WOIA RP-WP-0228

Sprawę prowadzi: Anna Ossowska nr tel. 61 878 59 09

UA-IV-U12.6730.180.2014

nr 38314
z dnia 04.06.2014

Poznań, dnia 13.03.2014 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

TERENU, sporządzonej zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647 - tekst jednolity)

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI

NR 2

Dotyczy wniosku Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działce nr 16/3, ark. 9, obręb Kobylepole, położonej przy ul. Folwarcznej w Poznaniu.

ZWIĘZŁY OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI

Inwestycja polega na budowie miejsc postojowych (zgodnie z wnioskiem ok. 90), związanych z obsługą projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 13 i 14.

OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany 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 (Dz. U z dnia 19 września 2003r.) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przy czym jako front działki należy rozumieć zgodnie z ww. rozporządzeniem część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, w tym przypadku z ul. Folwarcznej. Dlatego obszar analizowany wyznaczono w promieniu 51 m od granic terenu objętego wnioskiem (3x17 m).

Działki, przez które przebiega granica obszaru analizowanego uwzględniono w całości, w przypadku gdy większa część zabudowy danej działki znajduje się w wyznaczonym obszarze. Granica obszaru analizowanego została wyznaczona wzdłuż granic tych działek, które zostały włączone do analizy.

Uznano, że z uwagi na charakter inwestycji zwiększanie granic obszaru analizowanego nie wniesie do sprawy istotnych ustaleń, gdyż sąsiednie tereny wzdłuż ul. Dymka nie są zabudowane (dominują obszary leśne), natomiast dalsza zabudowa w kierunku południowym stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej.

Obszar analizowany obejmuje w szczególności tereny zabudowane położone wzdłuż ul. Folwarcznej.

ROZSTRZYGNIECIE W OPARCIU O ANALIZĘ FUNKCJI I CECH ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość** ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o następujące przepisy 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.

1) W zakresie wymagań art. 61 ust 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:

- **dot. funkcji**

Planowana inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy występującą w obszarze analizowanym – na działkach sąsiednich występują parkingi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w szczególności na os. Przemysława).

- **dot. obowiązującej linii zabudowy**

Nie wyznacza się.

- **dot. wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki**

Nie dotyczy.

- **dot. szerokości elewacji frontowej**

Nie dotyczy.

dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Nie dotyczy.

- **dot. geometrii dachu**

Nie dotyczy.

2) W zakresie wymagań art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:

- teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Folwarcznej
- istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Szczegółowy wykaz nieruchomości wraz z podaniem podstawowych wskaźników zabudowy wykazano w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej integralną część akt sprawy. Sposób rozstrzygnięcia szczegółowo zostanie wyjaśniony w treści projektu decyzji i decyzji.

Wyniki analizy sporządziła:

mgr inż. arch. Teresa Turbańska-Maciejewska
WOIA RP - WP – 0228



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Teresa Turbańska-Maciejewska
Kierownik Oddziału Urbanistyki IV

