

hprinye, 14.02
2018v

BURMISTRZ MIASTA
TURKU

Turek, dnia 14 lutego 2018 r.

GMK.6730.48.2017.MPF

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.), art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1588)

po rozpatrzeniu wniosku Tureckiej Izby Gospodarczej, ul. Kaliska 47, 62-700 Turek z dnia 15.11.2017 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą "budowa budynku usługowego – centrum obsługi biznesu na działce nr 222 obręb A położonej przy ul. Żeromskiego w miejscowości Turek"

u s t a l a m

DLA TURECKIEJ IZBY GOSPODARCZEJ

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

"BUDOWA BUDYNKU USŁUGOWEGO – CENTRUM OBSŁUGI BIZNESU NA DZIAŁCE NR 222 OBRĘB A POŁOŻONEJ PRZY UL. ŻEROMSKIEGO W MIEJSCOWOŚCI TUREK"

A. Rodzaj inwestycji.

1. funkcja usługowa
2. Inwestycja pod nazwą "budowa budynku usługowego – centrum obsługi biznesu"

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Wskaźnik zabudowy: maksymalny 45%
- 2) Linia zabudowy:
 - a) obowiązująca wyznaczona w granicy frontowej działki nr 222 od ul. Żeromskiego
 - b) przebieg linii przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
- 3) Ustalenia dla budynku usługowego:
 - a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od linii zabudowy – maksymalnie 18m
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, rozumianej jako odległość pomiędzy poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej dolnej krawędzi głównej połaci dachu lub do gzymsu – w części frontowej budynku przylegającej do linii zabudowy maksymalna wysokość 4m, w tylnej części budynku ustala się maksymalnie 7m;
 - c) geometria dachu: w części frontowej budynku przylegającej do linii zabudowy ustala się dach dwuspadowy w układzie kalenicowym o spadku połaci od 35° do 45°, maksymalna wysokość do kalenicy dachu 9m, w tylnej części budynku dopuszcza się dach płaski o spadku do 12°
 - d) Inne: dopuszcza się realizację budynku przy granicy z działką nr 221/1, 221/3, 221/4;

2. Istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
- 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami.
- 4) Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na działki sąsiednie budowlane
- 5) Zabudowa działek nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich.

3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej min. ul. Żeromskiego;
- a) „Teren inwestycji znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego założenia urbanistycznego miasta Turku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-363/125 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 10.06.1985 r. oraz w strefie ochrony zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego: st. 27 w miejscowości Turek, ob. AZP 61-42/122 (nawarstwienia kulturowe historycznego założenia urbanistycznego), ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- b) Dla tej inwestycji należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Kierownika Delegatury w Koninie na prowadzenie prac na terenie wpisanym do rejestru zabytków.
- c) Na terenie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, w trakcie prowadzenia robót ziemnych związanych z realizacją tej inwestycji, określa się wymóg postępowania zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami.”
- d) zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. z 2014r., poz. 1446, ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Turku.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna inwestycji: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej ul. Żeromskiego, miejsca parkingowe: na terenie działki nr 222 należy zlokalizować miejsca parkingowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną lokalizowanej inwestycji;
 - a) Zarząd Powiatu Tureckiego Postanowieniem z dnia 16.01.2018 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla niniejszej decyzji z warunkami:
 - zgodnie z art.29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222) budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2) energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- 3) woda – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- 4) sieć kanalizacyjna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- 5) wody opadowe – na teren własnej działki,
- 6) odpady stałe komunalne – do odpowiednich pojemników zlokalizowanych na terenie działki nr 222 i okresowo wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z zapotrzebowaniem;

5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
- 3) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej (załącznik nr 2). Załączniki zostały sporządzone na mapie w skali 1:500.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem inwestor będzie mógł rozpocząć dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332). Sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Przed rozpoczęciem inwestycji inwestor musi, w zależności od charakteru inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę (albo dokonać stosownego zgłoszenia).

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Urzędu Miasta Turek dnia 15.11.2017 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 23.11.2017 r. wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy Burmistrz Miasta Turku dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Organ stwierdził, iż teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt. 5) wyżej wymienionej ustawy. Tym samym, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2) wyżej wymienionej ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy wykonał czynności, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany oraz przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawił w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Organ, w wyniku analizy stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający 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 oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy iż, działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Zgodnie z wymogami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną, o której mowa w cytowanym przepisie.

Projekt decyzji uzgodniono z Ministrem Środowiska Departamentem Nadzoru Geologicznego Wydziałem Legislacji i Ochrony Złóż na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ww. ustawy w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych. Pismo w sprawie uzgodnienia projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy wraz z projektem decyzji o warunkach zabudowy dostarczono dnia 08.01.2018 r. (potwierdzenie zwrotne). Po upływie 2 tygodni od dnia odbioru na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję uznano za uzgodnioną.

Projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie na podstawie art. 53 ust 4 pkt 2 ww. ustawy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Projekt decyzji uzgodniono z zarządcą drogi na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Pismem z dnia 23.01.2018 r. Zastępca Burmistrza Miasta Turku zawiadomił strony postępowania o zebranych materiale dowodowym oraz o możliwości zgłoszenia uwag w przedmiotowej sprawie. W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

POUCZENIE

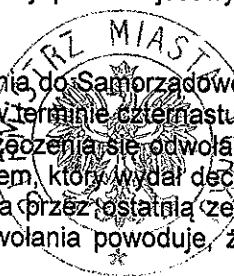
Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Burmistrz Miasta Turku w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

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

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Turku w terminie czterdziestu dni od dnia jej doręczenia.

Stronie przysługuje również prawo do zrzeczenia się odwołania. Oświadczenie w tym przedmiocie musi zostać złożone przez stronę przed organem, który wydał decyzję. Decyzja z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią ze stron staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania powoduje, że decyzji nie będzie można zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.



Zastępca Burmistrza
Wydziału Administracyjnego
Marek Stawiecki

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:500;
2. Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej, mapa w skali 1:500;
3. Załącznik Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;

Otrzymują:

1. wnioskodawca,
2. pozostałe strony postępowania wg rozdzielnika,
3. aa.

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 3

do decyzji o warunkach zabudowy Nr GMK.6730.48.2017.MPF z dnia 14.02.2018 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA**wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 222 obręb A położonej przy ul. Żeromskiego w miejscowości Turek,**

na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 (j.t. Dz.U.2017 poz. 1073 ze zm.)

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2017 poz. 1073 ze zm.).

1. Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej ul. Żeromskiego,
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: B,
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej min. ul. Żeromskiego
- i) uzbrojenie terenu: sieć wodociągowa, energetyczna, kanalizacyjna

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy;
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 poz. 290 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi publicznej ul. Żeromskiego
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

obszar objęty analizą

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół części działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy 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 wyznaczony 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 2003r. Nr 164 poz. 1588), obejmuje działki zabudowane nr 224/1, 224/2, 225, 236, 237, 239, 239/2, 240, 252, 234, 232, 231/2, 230/2, 229/2, 228/2, 227, 226, 219, 190/50, 194, 195, 196, 197, 198

Przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:

Dominującą funkcją na obszarze analizowanym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa towarzysząca mieszkalnictwu

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Działka objęta wnioskiem nr 222 jest niezabudowana

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

Działki z terenu analizowanego:• **dot. funkcji:**

w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa towarzysząca mieszkalnictwu

• **dot. wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki:**

średni wskaźnik zabudowy wynosi ok. 34% przy czym wskaźnik kształtuje się w granicach od ok. 14% do maksymalnie 46%

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

wzdłuż ul. Żeromskiego budynki posiadają wysokość od ok. 2,8m do 4m

- **dot. szerokości elewacji frontowej:**

średnia szerokość elewacji wynosi ok. 15m

- **dot. geometrii dachu:**

wzdłuż ul. Żeromskiego od frontów działek występują budynki z dachami stromymi dwuspadowymi o układzie kalenicowym i maksymalnej wysokości do kalenicy dachu ok. 8,5m. Wzdłuż ul. Szkolnej występuje zabudowa o dachach dwuspadowych w układzie kalenicowym oraz płaskich i maksymalnej wysokości do 9m w kalenicy.

- **dot. linii zabudowy:**

od ul. Żeromskiego budynki usytuowane są bezpośrednio wzdłuż frontów działek

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

art. 61 ust 1 pkt 2

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej ul. Żeromskiego – istniejącym zjazdem

art. 61 ust 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- sieć energetyczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- sieć wodociągowa – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- kanalizacja – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,

art. 61 ust 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

art. 61 ust 1 pkt 5

w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne – wymagane uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WYNIKI USTALEŃ DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY:

- rodzaj inwestycji:** budowa budynku usługowego – centrum obsługi biznesu
- linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym): obowiązująca wyznaczona w granicy frontowej działki nr 222 od ul. Żeromskiego
- Wskaźnik zabudowy:** maksymalny 45%
- Szerokość elewacji frontowej:** maksymalnie 18m
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** w części frontowej budynku przylegającej do linii zabudowy maksymalna wysokość 4m, w tylnej części budynku ustala się maksymalnie 7m
- Geometria dachu:**
 - w części frontowej budynku przylegającej do linii zabudowy ustala się dach dwuspadowy w układzie kalenicowym o spadku połaci od 35° do 45°, maksymalna wysokość do kalenicy dachu 9m
 - w tylnej części budynku dopuszcza się dach płaski o spadku do 12°
- Miejsca parkingowe:** należy zlokalizować miejsca parkingowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną lokalizowanej inwestycji;
- Inne:** dopuszcza się realizację budynku przy granicy z działką nr 221/1, 221/3, 221/4

ROZSTRZYGNIECIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

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

Analizę przygotowała:
mgr inż. arch. Beata Hóroszko-Makarska

z up. BURMISTRZA
Kierownik
Wydziału Mienia Komunalnego
Marek Sławewski