

Nasz znak: AU.6730.119.2012.G

Chrzanów, dnia 14 listopada 2012 r.

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt 2, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 i art. 61 ust. 1, 6, 7, art. 63 ust. 2, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012 r., poz. 647), 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. Nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego

na wniosek: pełnomocnika P. Iwony Faron, działającej w imieniu i na rzecz Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów

z dnia: 3 sierpnia 2012 r.,

w sprawie: budowy budynku usługowo - magazynowo - handlowego o pow. sprzedaży do 300 m² wraz z infrastrukturą techniczną i budowa małej oczyszczalni ścieków w obszarze nieruchomości ozn. nr 3102/195 i części działki nr 4348/9 przy ul. Partyzantów w Chrzanowie,

Burmistrz Miasta Chrzanowa ustala warunki zabudowy

w obszarze nieruchomości ozn. nr 3102/195, 4348/9 Chrzanów, jedn. ewid. Chrzanów-miasto, dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku usługowo-handlowo-magazynowego (powierzchnia sprzedaży do 300 m²) wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami na min. 12 miejsc oraz budową małej oczyszczalni ścieków przy ul. Partyzantów w Chrzanowie, z ustaleniem obszaru oddziaływania o pow. ok. 0,1600 ha.

I. Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U./2010/Nr 213, poz. 1397).

Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Działka nr 4348/9 o pow. 1,4735 ha ma nieregularny, wydłużony kształt pasa terenowego po byłej zlikwidowanej linii kolejowej, która na odcinku ok. 100 m, w części przylegającej do pasa drogowego ul. Partyzantów ma poszerzenie do ok. 47 m, przylega do działki nr 3102/195 (0,0026 ha) jest obszarem przeznaczonym dla inwestycji w kształcie zbliżonym do trójkąta, o łącznej pow. ok. 0,1600 ha, jak oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji. Teren jest wolny od zabudowy, posiada zjazd o charakterze publicznym, przylega do ul. Partyzantów granicą północno-wschodnią o długości ok. 93 m. Nieruchomość jest zlokalizowana w obszarze zabudowy usługowej, handlowej i magazynowej w bezpośrednim sąsiedztwie centrum usługowo-administracyjnego i usług handlowo-magazynowych miasta w rejonie ulicy: Partyzantów, Oświęcimskiej i Śląskiej. Projektowana inwestycja polega na budowie, wolnostojącego budynku usługowo-handlowo-magazynowego o pow. zabudowy do 400 m² min. o wysokości do 2 kondygnacji, wraz z infrastrukturą techniczną, budową małej oczyszczalni ścieków i parkingu - min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni użytkowej.

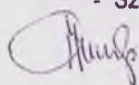
II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy z zakresu

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładów przestrzennego

1.1. W wykonaniu przepisu art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012 r., poz. 647), zobowiązującego do uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładów przestrzennych, w tym urbanistyki i architektury i walorów architektoniczno-krajobrazowych, ustala się obowiązek dostosowania do warunków terenowych rzędnych wysokości posadowienia, wkomponowanie bryły budynku w harmonii z otoczeniem i urządzeniami istniejącej komunikacji. Gabaryty i forma architektoniczna budynku zapewnią podniesienie wartości i walorów estetycznych.

1.2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymogów dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku planu (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), po przeprowadzeniu analizy, ustala się:

- **Linia zabudowy** – ustala się od strony drogi gminnej ul. Partyzantów w odległości 8 m od krawędzi jezdni obowiązującą linię zabudowy. Należy zachować równoległość ścian do osi jezdni elewacji frontowej budynku.
- **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji** – pow. projektowanej nowej zabudowy kubaturowej wyniesie do 400 m², co daje wskaźnik ok. 25 % dla obszaru oddziaływania o pow. ok. 0,1600 ha, a wraz z powierzchnią komunikacji wewnętrznej i parkingów i placów utwardzonych, nie przekroczy 80 % powierzchni terenu – 20 % terenu pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.
- **Szerokość elewacji frontowej** – elewacja północno-wschodnia od strony ul. Partyzantów będzie elewacją



frontową, a jej szerokość wyniesie min. 25 m

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** - wysokość budynku (do kalenicy) wyniesie do 9,0 m.
- **Geometrii dachu (kąta nachylenia wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)** – dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny w zakresie układu i kąta nachylenia głównych połaci dachowych, o kierunku głównej kalenicy równoległym do dłuższego boku budynku, kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45°, z dopuszczeniem wykonania stropodachu o minimalnych normowych spadkach. Gabaryty i forma architektoniczna winna być dostosowana do charakteru i funkcji użytkowej obiektu.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

2.1. Zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U./2008/ Nr 25, poz. 150 z późn. zm.):

- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

2.2. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 z 2004 r., poz. 880 z późn. zm.), istniejącą zieleni i drzewostan należy w maksymalnym stopniu chronić, usunięcie drzew lub krzewów (z wyjątkiem owocowych i drzew, których wiek nie przekracza 10 lat) z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza.

2.3. Grunt przeznaczony do zabudowy stanowi użytek oznaczony „Tk, dr” jest gruntem położonym w granicach administracyjnych miasta i nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U./2004/Nr 121, poz.1266 z późn. zmianami).

Działka ewidencyjna nr 4348/9 jedn. ewid. Chrzanów-miasto, obręb Chrzanów oznaczona użytkowaniem „Tk”, nie jest ujęta w załączniku do decyzji nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Ml Nr 14, poz.51 z późn. zm.), w związku z powyższym nie stanowi terenu zamkniętego.

2.4. Należy spełnić warunki wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. Nr 132, poz. 622 z 1997 r.), w zakresie dotyczącym wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia i usuwania odpadów.

Należy przewidzieć możliwość segregacji odpadów: odpady komunalne będą odbierane przez specjalistyczne firmy wywozu na wysypisko śmieci, odpady specyficzne gromadzone będą w wydzielonych pomieszczeniach chłodzonych i odbierane na bieżąco przez zakład utylizacyjny i firmy specjalistyczne.

2.5. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami), inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.):

- w stosunku do istniejącego technicznego uzbrojenia terenu należy zachować odległości i sposób zabezpieczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- zapewnić wykonanie odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony lub do dołu chłonnego lub kanalizacji deszczowej.

2.6. Przyjęte rozwiązania funkcjonalne i użytkowe zapewnią spełnienie wymogów sanitarnych i bhp.

3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną przez TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Będzinie Rejon Dystrybucji Trzebinia – Siersza, zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia znak: OBD/6/ZM/LN/1065/7744/2012 z dnia 22 czerwca 2012 r.

3.2. Zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową Ø 250 (stal) na warunkach określonych w piśmie RPWiK Spółka z o.o. w Chrzanowie znak:TT-66-117-3885/12 z dnia 15 czerwca 2012 r.

3.3. Odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną małą (przydomową) oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną na terenie obszaru oddziaływania.

3.4. W obrębie działki przeznaczonej dla inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości odpowiedniej do charakteru prowadzonej działalności, min. 3 stanowiska / 100 m².

3.5. Dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd o charakterze publicznym z ulicy Partyzantów, na warunkach pisma Referatu Dróg UM w Chrzanowie, znak: PP-RD.6730.1.52.2012 z dnia 25 września 2012 r., tj:

- uzyskania w przypadku ewentualnego projektowanego zjazdu publicznego, odrębnego uzgodnienia z zarządcą drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lokalizacji zjazdu publicznego z ul. Partyzantów,
- opracowania projektu budowlanego przedmiotowego zjazdu i uzgodnienia go z zarządcą drogi,
- uzgodnienia z zarządcą drogi trasy ewentualnych przyłączy w pasie drogowym w/w drogi.

3.6. Na prowadzenie robót w pasie drogi publicznej wymagane jest zezwolenie właściwego zarządcy drogi.

3.7. Projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej, w zakresie przyłączy.

4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Planowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych i prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności stanowić przeszkody lub ograniczenia w dostępie do drogi publicznej oraz dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, a także powodować uciążliwości i zakłócenia oraz zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

W trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor winien zwrócić uwagę na zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zadbać o to by prowadzone roboty stwarzały jak najmniejszą uciążliwość dla sąsiadów.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na zał. nr 1 a, b, mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2), wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaśnięcia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012 r., poz. 647), w przypadku braku planu, zmiana zagospodarowania terenu w obszarze nieruchomości ozn. nr 3102/195 i części działki nr 4348/9 obręb Chrzanów, jedn. ewid. Chrzanów-miasto, dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku usługowo - magazynowo - handlowego o pow. sprzedaży do 300 m² wraz z infrastrukturą techniczną i budowa małej oczyszczalni ścieków przy ul. Partyzantów w Chrzanowie, zgodnie z wnioskiem pełnomocnika P. Iwony Faron, działającej w imieniu i na rzecz Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów z dnia 3 sierpnia 2012 r., wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. O wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostali powiadomieni właściciele sąsiadujących nieruchomości, uznani jako strony z pouczeniem o przysługującym prawie wniesienia wniosków i zastrzeżeń. Strony postępowania nie wniosły wniosków i zastrzeżeń do postępowania.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana, ponieważ w wyniku dokonanej analizy zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy, nie stwierdzono przeciwwskazań dla ustalenia warunków zabudowy na w/w nieruchomości dla określonej we wniosku inwestycji, ponieważ spełnione są wszystkie warunki określonych w art. 61 w/w ustawy:

- istniejąca zabudowa usługowa w obszarze analizowanym, umożliwia określenie w decyzji wymagań dotyczących zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu jest zapewnione zaopatrzenie dostawy niezbędnych mediów dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego,
- teren inwestycji zlokalizowany nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej,
- w decyzji uwzględniono odrębne przepisy dotyczące gospodarki przestrzennej.

Badając w/w przepisy odrębne ustalono:

Niniejsza decyzja pozostaje w zgodzie z odrębnymi przepisami prawa.

Niniejsza decyzja pozostaje w zgodzie z w/w celami oraz odrębnymi przepisami prawa.

1. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U./2004 r/ Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).
2. Inwestycja nie narusza także przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U./2005/Nr 45, poz. 435 z późn. zmianami), nie ingeruje w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej.
3. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U./2010 r. Nr 102, poz. 651).
4. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zmianami).
5. Inwestycja jest przedsięwzięciem, które nie jest zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U./2008/Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).
6. Inwestycja nie narusza zasobów przyrody określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.):
 - teren inwestycji jest położony poza obszarem „Natura 2000” i nie jest w obszarze oddziaływania terenów objętych ochroną.
7. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), każdy

- ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej jeżeli wykaże prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
8. Inwestycja nie ingeruje także w stosunki wodno-prawne, postanowienia ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 145), nie mają zastosowania.
 9. Inwestycja nie koliduje z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), lokalizacja i obiekt nie są objęte ochroną konserwatorską i archeologiczną.
 10. Przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz. U./2011/Nr 163, poz. 981), nie zostały naruszone, ponieważ inwestycja jest poza obszarem oddziaływania górniczego i poza obszarem osuwania się mas ziemnych jak również nie dotyczy innych działalności.

Decyzja została uzgodniona zgodnie z przepisami art. 53 ust. 4 wyżej cyt. ustawy:

- uzgodnienie ze Starostą Powiatu Chrzanowskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, uważa się za dokonane w związku z upływem okresu 14 dni od dnia 13 września 2012 r., t.j., doręczenia wystąpienia;
- w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi gminnej, ul. Partyzantów z zarządcą drogi, pismem znak: PP-RD.6730.1.52.2012 z dnia 25 września 2012 r.;
- decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami, ponieważ brak jest odniesienia do terenu objętego inwestycją.

Pouczenie:

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaśnięcia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy następuje, jeżeli:

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

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, Polskimi Normami i przepisami szczególnymi.

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Chrzanowie, Wydział Architektury i Gospodarki Nieruchomościami.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chrzanowa, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Alfreda Gabrys, upr. urban. 1340/93 lista członków Okręgowej Izby Urbanistów w Katowicach KT-140

Załączniki:

- zał. nr 1 a, b – część graficzna decyzji o warunkach zabudowy na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500
zał. nr 2 – wyniki analizy

Opłata skarbową

Zwolnione z opłaty skarbowej jednostki samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r., o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 r. Nr 225, poz. 1635).

Otrzymują:

1. Gmina Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów – Wydział GOSN
2. Strony wg wykazu - zał. nr 3 – w aktach sprawy
3. AiU a/a



Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
[Signature]
mgr inż. arch. Marek Kanik



Wobec niezastrzeżenia niniejszej decyzji
w czasie i trybie przewidzianym ustawą
decyzja stała się ostateczna.
Z dniem 5 grudnia 2012 r.
i podlega wykonaniu.
Chrzanów, dnia 02.01. 2013 r.

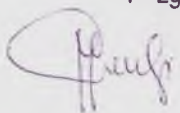
Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
[Signature]
mgr inż. arch. Marek Kanik

WYNIKI ANALIZY

Sporządzonej przez mgr inż. arch. Alfredę Gabryś, (nr upr. urban. 1340/93 lista członków Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-140) w sierpniu 2012 r., do sprawy znak: AU.6730.119.2012.G z wniosku o ustalenie warunków zabudowy w obszarze działek ozn. nr 3102/195, 4348/9 jedn. ewid. Chrzanów-miasto, obręb Chrzanów przy ulicy Kadłubek w Chrzanowie w związku z zamierzeniem inwestycyjnym obejmującym budowę budynku usługowo-handlowo-magazynowego (powierzchnia sprzedaży do 300 m²) wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami na min. 12 miejsc oraz budową małej oczyszczalni ścieków przy ul. Partyzantów w Chrzanowie, z ustaleniem obszaru oddziaływania o pow. ok. 0,1600 ha.

, zgodnie z wnioskiem pełnomocnika P. Iwony Faron, działającej w imieniu i na rzecz Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów

1. W ZAKRESIE WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODARZANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
 - brak innych uwarunkowań poza określonymi przepisami prawa budowlanego i geologii.
2. W ZAKRESIE STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA, KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI
 - przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia warunki określone w przepisach szczególnych i zapewnia warunki dla obszaru oddziaływania zawartego w granicach posesji inwestora.
3. W ZAKRESIE KONTYNUACJI FUNKCJI, PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW: KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - Funkcja – usługowo-handlowo-magazynowa
 - Linia zabudowy – ustala się od strony drogi gminnej ul. Partyzantów w odległości 8 m od krawędzi jezdni obowiązującą linię zabudowy. Należy zachować równoległość ścian do osi jezdni elewacji frontowej budynku.
 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – pow. projektowanej nowej zabudowy kubaturowej wyniesie do 400 m², co daje wskaźnik ok. 25 % dla obszaru oddziaływania o pow. ok. 0,1600 ha, a wraz z powierzchnią komunikacji wewnętrznej i parkingów i placyków utwardzonych, nie przekroczy 80 % powierzchni terenu – 20 % terenu pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.
 - Szerokość elewacji frontowej – elewacja północno-wschodnia od strony ul. Partyzantów będzie elewacją frontową, a jej szerokość wyniesie min. 25 m
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - wysokość budynku (do kalenicy) wyniesie do 9,0 m.
 - Geometrii dachu (kąta nachylenia wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) – dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny w zakresie układu i kąta nachylenia głównych połaci dachowych, o kierunku głównej kalenicy równoległym do dłuższego boku budynku, kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45°, z dopuszczeniem wykonania stropodachu o minimalnych normowych spadkach. Gabaryty i forma architektoniczna winna być dostosowana do charakteru i funkcji użytkowej obiektu.
4. W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ
 - dla wnioskowanego przedsięwzięcia są warunki dostępności komunikacyjnej.
5. W ZAKRESIE UZBROJENIA:
 - dla wnioskowanego przedsięwzięcia spełnione są warunki dotyczące zapewnienia dostawy mediów instalacji oraz urządzeń w zakresie odprowadzenia wód opadowych.
6. W ZAKRESIE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE
 - warunek możliwości przeznaczenia gruntu na cele inwestycji nie wymaga uzgodnienia w sprawie warunków wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, gdyż jest gruntem położonym w obszarze administracyjnym miasta i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych



mgr inż. arch. Marek Kaniś