

Radom, 10.12.2018 r.

Arl.6730.570.2018.MW

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: **AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A**
00-400 Warszawa, ul. Nowy Świat 6/12

ANALIZA URBANISTYCZNA

**w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:
rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania kompleksu budynków
w ramach programu rewitalizacji dawnej Fabryki Broni „Łucznicz” na budynek
biurowo-usługowo-handlowy wraz z budową parkingów, podziemnych
zbiorników przeciwpożarowych i na deszczówkę na działkach nr ewid. 27/5,
27/6, 27/8, 27/10, 27/15, 27/16, 27/17 (obręb 0080-Żakowice, arkusz 100)
w Radomiu**

w zakresie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, sporządzona 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. Nr164 poz.1588/.

Stosownie do §3 ust.1 ww. rozporządzenia wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono obszar, na którym ma być przeprowadzona analiza. Zgodnie z wymogami §3 ust.2 ww. rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Zgodnie z §2 pkt 5 ww. rozporządzenia za front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. Teren objęty wnioskiem przylega do ul. Przemysłowej (od południa) i drogi na działce nr ewid. 18 (od zachodu). Główny wjazd na teren zgodnie z wnioskiem ma się odbywać z ul. Przemysłowej, więc w przedmiotowej sprawie za front terenu objętego wnioskiem uznano jego południową granicę, której szerokość wynosi ok. 71m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 213m (trzykrotność frontu) od granic terenu objętego wnioskiem. Tak wyznaczony obszar spełnia wymogi §3 ust.2 ww. rozporządzenia i jest wystarczający dla potrzeb analizy. Organ prowadzący postępowanie nie znalazł przesłanek dla powiększenia obszaru analizowanego w stosunku do ww. wymagań rozporządzenia, ponieważ powiększenie takie nie spowodowałoby objęcia analizą nieruchomości o takim charakterze zagospodarowania, który miałby wpływ na jej ustalenie.

pkt 1 co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

Warunek pkt 1 - nie dotyczy części planowanej inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania kompleksu budynków dawnej Fabryki Broni „Łucznicz” na budynek biurowo-usługowo-handlowy.

Zgodnie z brzmieniem art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy oraz przepisów ww. rozporządzenia zasada „dobrego sąsiedztwa” dotyczy jedynie nowej zabudowy. Inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków nie wymaga określania wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jedynie spełnienie warunku kontynuacji funkcji ma znaczenie, ponieważ wiąże się ze sposobem użytkowania obiektów budowlanych.

Wniosek obejmuje również rozbudowę i nadbudowę tych budynków. Zainwestowanie obszaru analizowanego pozwala określić wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

a) Funkcja terenu

Teren objęty wnioskiem położony jest w centralnej części miasta, w dzielnicy Planty, pomiędzy ulicami Młodzianowską, 1905 Roku, aleją Józefa Grzegorzewskiego i terenami kolejowymi. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Teren dawnych Zakładów Metalowych „Łucznik” został podzielony i obecnie funkcjonują tam firmy usługowe i produkcyjne (tzw. strefa „Łucznik”). Z kolei na północ od ul. 1905 Roku i na zachód od ul. Młodzianowskiej występuje zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinną oraz usługowa.

Objęte wnioskiem działki nr ewid. 27/5, 27/6, 27/8, 27/10, 27/15, 27/16, 27/17 leżą po północnej stronie ul. Przemysłowej, ok. 45m na zachód od ul. Biznesowej. Teren jest zabudowany budynkami dawnej Fabryki Broni, wieżą ciśnień i stacją transformatorową. Część istniejącej zabudowy jest planowana do rozbioru (obiekty wskazane na załączniku graficznym). Pozostałe budynki w wyniku realizacji inwestycji mają być połączone i stanowić całość użytkowo-przestrzenną (budynek biurowo-usługowo-handlowy).

Planowana inwestycja, polegająca na rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania kompleksu budynków dawnej Fabryki Broni „Łucznik” na budynek biurowo-usługowo-handlowy (wraz z budową parkingów, podziemnych zbiorników przeciwpożarowych i na deszczówkę), będzie stanowić kontynuację funkcji usługowej występującej na obszarze analizowanym, w tym w najbliższym sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem.

b) Linia zabudowy

Na obszarze analizowanym zabudowa usytuowana jest w różnych odległościach od linii rozgraniczenia układu komunikacyjnego i nie wyznacza czytelnej linii zabudowy; panuje nieład przestrzenny.

Zgodnie z §4 ust.1 cyt. rozporządzenia obowiązującą linię nowej zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym jeżeli linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskoki, to stosownie do ust.3 linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Z kolei §4 ust.4 dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeśli wynika to z analizy.

Teren objęty wnioskiem leży po północnej stronie ul. Przemysłowej. Wzdłuż tej strony ulicy linię zabudowy wyznaczają budynki usytuowane w odległości od 4m do 42,5m od południowych granic nieruchomości, a także bezpośrednio przy linii rozgraniczenia ulicy. Na terenie objętym wnioskiem linię zabudowy wyznaczają istniejące budynki przemysłowe - w odległości ok. 21m od frontowych (południowych) granic działek nr ewid. 27/10, 27/8. W wyniku realizacji inwestycji budynki mają być połączone i stanowić całość użytkowo-przestrzenną. W przedmiotowej sprawie linię zabudowy można pozostawić bez zmian i wtedy byłaby ona wyznaczona przez południową elewację budynków objętych wnioskiem. Można także, w celu zapewnienia pewnej swobody projektowej, rozważyć dopuszczenie rozbudowy od frontu, np. w formie przeszklonej strefy wejściowej.

Dlatego też ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Przemysłowej w odległości 17m od frontowej granicy terenu objętego wnioskiem (południowej granicy działek nr ewid. 27/10, 27/8) - jako linię zabudowy wyznaczoną przez budynek na działce nr ewid. 34, sąsiadującej od zachodu z terenem inwestycji.

Powyższe ustalono zgodnie z §4 ust.4 cyt. rozporządzenia.

Ponadto teren objęty wnioskiem od wschodu przylega do działki nr ewid. 18, będącej drogą wewnętrzną odchodzącą od ul. Biznesowej. Łatwo zauważyć, że teren leży na końcu tej drogi i graniczy z nią zaledwie na odcinku długości ok. 5m. Taki układ działek ogranicza możliwość ustalenia linii nowej zabudowy zgodnie z §4 ust.1,3 cyt. rozporządzenia. Można także odstąpić od skorzystania z §4 ust.4.

Ze względu na usytuowanie terenu inwestycji na końcu drogi nie ustala się linii nowej zabudowy od strony działki nr ewid. 18. Usytuowanie zabudowy będą regulować przepisy techniczno-budowlane, m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* l.j.t. Dz.U. z 2015r. poz.1422 z późn. zm./.

W użytym w §4 ust.1 cyt. rozporządzenia pojęciu „obowiązująca linia zabudowy” mieści się zarówno „obowiązująca linia zabudowy”, jak i „nieprzekraczalna linia zabudowy”. W przedmiotowej sprawie linię zabudowy wyznaczono jako nieprzekraczalną, biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji oraz

położenie na przemysłowym terenie o nieregularnej zabudowie.

Ustalona powyżej linia zabudowy nie dotyczy podziemnych zbiorników przeciwpożarowych i na deszczówkę. Lokalizacja zbiorników w granicach terenu inwestycji.

c) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

Na obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany. Teren dawnych Zakładów Metalowych jest dość specyficzny jeśli chodzi o intensywność zabudowy, a wydzielone działki mają bardzo zróżnicowane powierzchnie. Większość obiektów powstała kilkadziesiąt lat temu a potem została zaadaptowana na potrzeby poszczególnych firm. Trudno mówić o jakiejś ogólnej zasadzie dotyczącej intensywności zabudowy. Wskaźnik na terenie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej także jest bardzo zróżnicowany, co wynika głównie z różnych wielkości działek, a także rodzajów zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z §5 ust.1 cyt. rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Jednocześnie §5 ust.2 dopuszcza wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy innego niż średni, jeżeli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na nieproporcjonalność powierzchni analizowanych nieruchomości i zróżnicowanie funkcji istniejącej zabudowy. Na uwzględnienie zasługuje także rodzaj i zakres inwestycji.

Teren objęty wnioskiem ma powierzchnię 17965m² i zabudowany budynkami, których łączna powierzchnia zabudowy stanowi ok. 57% łącznej powierzchni działek nr ewid. 27/5, 27/6, 27/8, 27/10, 27/15, 27/16, 27/17. Wnioskodawca planuje rozbiórkę części istniejącej zabudowy w celu stworzenia miejsca pod projektowaną inwestycję.

Biorąc pod uwagę specyfikę inwestycji (budowa po rozbiórce części istniejącej zabudowy), uzasadnione jest ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy obejmującego łącznie powierzchnię zabudowy istniejącej i projektowanej, zamiast wskaźnika wielkości powierzchni tylko nowej zabudowy.

Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) na max 70% powierzchni terenu objętego wnioskiem (działki nr ewid. 27/5, 27/6, 27/8, 27/10, 27/15, 27/16, 27/17). W przypadku braku możliwości odprowadzenia całości wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub zbiorników na deszczówkę należy przewidzieć powierzchnię biologicznie czynną.

Powyższe ustalono zgodnie z §5 ust.2 cyt. rozporządzenia

d) Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z §2 pkt 5 cyt. rozporządzenia za front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. Teren objęty wnioskiem przylega do ul. Przemysłowej (od południa) i drogi na działce nr ewid. 18 (od zachodu). Główny wjazd na teren zgodnie z wnioskiem ma się odbywać z ul. Przemysłowej, więc w przedmiotowej sprawie elewacja frontowa projektowanego budynku to elewacja południowa (od strony ul. Przemysłowej).

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane szerokości elewacji frontowych. Szerokość elewacji zależy od funkcji budynku, wymiarów działki, a także orientacji budynku względem frontu nieruchomości. Czasem elewacja od strony drogi czy dojazdu ma mniejszą szerokość niż elewacja usytuowana prostopadle.

Zgodnie z §6 ust.1 cyt. rozporządzenia szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Jednocześnie §6 ust.2 dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie jest uzasadnione, chociażby ze względu na zróżnicowanie rodzajów budynków i szerokości ich elewacji na obszarze analizowanym, a także rodzaj inwestycji. Wniosek dotyczy rozbudowy i nadbudowy (ze zmianą sposobu użytkowania) budynków, których wspólna elewacja frontowa ma szerokość 55,5m (w części frontowej) i 91,5m (w części tylnej). W wyniku realizacji inwestycji budynki mają być połączone i stanowić całość użytkowo-przestrzenną (budynek biurowo-usługowo-handlowy).

Uwzględniając wymiary terenu objętego wnioskiem, usytuowanie przedmiotowych budynków i zakres inwestycji, ustala się szerokość elewacji frontowej (południowej) po projektowanej rozbudowie i nadbudowie bez zmian (55,5m w części frontowej i 91,5m w części tylnej) lub na max 60m w części frontowej i max 92,5m w części tylnej.

Powyższe ustalono zgodnie z §6 ust.2 cyt. rozporządzenia.

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane wysokości w zależności od funkcji budynku (1-5 kondygnacji nadziemnych). Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zależą od ilości i wysokości kondygnacji oraz geometrii dachu (są wyznaczone przez okapy dachów lub górne krawędzie attyk i sporadycznie ścian szczytowych). Różnorodność form istniejącej zabudowy przekłada się na zróżnicowanie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych.

Zgodnie z §7 ust.1 cyt. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym jeżeli wysokość ta przebiega tworząc uskok, to stosownie do §7 ust.3 przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. W przedmiotowej sprawie średnia będzie zawierać w sobie zarówno wysokości mierzone do okapów dachów jak i do górnych krawędzi attyk czy ścian szczytowych, w dodatku budynków o zróżnicowanych funkcjach i gabarytach. Ustalenie „sztywnego” wymiaru na obszarze o tak różnorodnej zabudowie może niepotrzebnie ograniczać swobodę projektową. Dlatego uzasadnione jest skorzystanie z zapisu §7 ust.4, który dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia wysokości. Tym bardziej, że wniosek dotyczy rozbudowy i nadbudowy (ze zmianą sposobu użytkowania) budynków, których wspólna elewacja frontowa ma wysokość ok. 15,5m od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki. W wyniku realizacji inwestycji budynki mają być połączone i stanowić całość użytkowo-przestrzenną (budynek biurowo-usługowo-handlowy).

Dla projektowanego budynku biurowo-usługowo-handlowego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na max 25m od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki lub najwyższych krawędzi elementów przekrycia/doświetleń.

Powyższe ustalono zgodnie z §7 ust.4 cyt. rozporządzenia.

f) Geometria dachu

Zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Zabudowa na obszarze analizowanym ma dachy o zróżnicowanej geometrii, często zależnej od funkcji budynku lub daty jego powstania, a także od usytuowania względem granic. Istniejąca na północ od ul. 1905 Roku i na zachód od ul. Młodzianowskiej zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinną oraz usługowa ma dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, a także dachy płaskie i jednospadowe o spadku do 15°. Z kolei na terenie strefy „Łucznicz” występują dachy płaskie oraz jedno- i dwuspadowe o niewielkim kącie nachylenia połaci (do 15°), czasem ukryte za attykami. Istnieją także przekrycia łukowe i dachy szedowe, charakterystyczne dla dawnej zabudowy przemysłowej.

Wniosek dotyczy rozbudowy i nadbudowy (ze zmianą sposobu użytkowania) budynków z dachami płaskimi, ukrytymi za attykami o wysokości ok. 15,5m n.p.t. W wyniku realizacji inwestycji budynki mają być połączone i stanowić całość użytkowo-przestrzenną (budynek biurowo-usługowo-handlowy).

Biorąc pod uwagę wielkość obiektu, dla projektowanego budynku biurowo-usługowo-handlowego ustala się dach płaski lub dach o dowolnej ilości połaci o spadku do 15°, z możliwością ukrycia za attyką (o wysokości max 25m n.p.t.). Wysokość najwyższego punktu / krawędzi dachu max 25m n.p.t., ale poniżej górnej krawędzi ewentualnej attyki. Dopuszcza się świetliki dachowe lub dowolną formę doświetleń (o wysokości max 25m n.p.t.).

Powyższe ustalono zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia.

Warunek wskazany w art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy jest spełniony.

pkt 2 teren ma dostęp do drogi publicznej

Teren objęty wnioskiem nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej - ul. 1905 Roku (droga krajowa), jest zapewniony przez drogi wewnętrzne:

- ul. Biznesową (działka nr ewid. 14 - własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Radomia) i ul. Przemysłową (działka nr ewid. 39/2 - własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Radomia), z której planowane są dwa zjazdy na teren;
- ul. Biznesową (działka nr ewid. 14 - własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Radomia) i działkę nr ewid. 18 (własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i wnioskodawcy).

Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu pismem z dnia 22.08.2018r. znak DZ.IV.4002.772.2018.AS zaopiniował pozytywnie lokalizację dwóch zjazdów z ul. Przemysłowej dla potrzeb dojazdu do przedmiotowego budynku. Jednocześnie zarząd nie mógł się wypowiedzieć w sprawie zjazdu zlokalizowanego od strony północno-wschodniej (z ul. Biznesowej) poprzez działkę nr ewid. 18, ponieważ nie zarządza tym terenem. Działka nr ewid. 18 ma zapewnioną obsługę komunikacyjną istniejącym zjazdem z działki nr ewid. 14, stanowiącej ul. Biznesową.

Warunek jest spełniony.

pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Teren objęty wnioskiem został uzbrojony na potrzeby wcześniej działającej Fabryki Broni. Wnioskodawca wystąpił do dysponentów sieci z zapytaniem o możliwość dostawy mediów na potrzeby planowanej inwestycji.

- Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 02.08.2018r. znak TT-1130-3544-0/18/OM poinformowały o możliwości dostawy wody oraz odbioru ścieków na bazie sieci wodociągowej $\varnothing 100$ i kanalizacyjnej $\varnothing 200$ w ul. Przemysłowej.
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Radom potwierdził możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej i określił warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej - oświadczenie z dnia 21.08.2018r. znak 18-IO/WZD/00020/13942. Przyłączenie będzie możliwe po wybudowaniu abonenckiej stacji transformatorowej SN/nN i linii zasilających średniego napięcia.
- Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej RADPEC S.A. poinformowało o możliwości zapewnienia dostaw ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego na potrzeby projektowanego budynku - pismo z dnia 28.08.2018r. znak MT/3158/18.
- Odprowadzenie wód opadowych będzie rozwiązane na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej. Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 29.08.2018r. znak TT.KD.-165/O-3897/2018/RM poinformowały o możliwości przyjęcia wód opadowych do kanału deszczowego kd450 w ul. Przemysłowej i kanału deszczowego kd300 w drodze wewnętrznej po północnej stronie budynku, przy czym stare kanały prawdopodobnie będą kwalifikować się do przebudowy. Ponadto konieczny będzie rozdział kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Należy także liczyć się z koniecznością zagospodarowania lub retencjonowania części wód opadowych (np. z dachów) na własnej działce. Stąd planowany przez wnioskodawcę podziemny zbiornik na deszczówkę.

Można więc uznać, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek jest spełniony.

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 z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym

Teren działek nr ewid. 27/5, 27/6, 27/8, 27/10, 27/15, 27/16, 27/17, określony w ewidencji gruntów jako tereny przemysłowe (**Ba**), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek jest spełniony.

pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Wydanie decyzji nie naruszy przepisów odrębnych (z zakresu ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej i innych).

Warunek jest spełniony.

Łączne spełnienie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny.