Radom, 13.02.2019 r.

ArI.6730.628.2018.JR

Załącznik nr 2
Wnioskodawca: **ZAKŁAD USŁUG CIEPŁOWNICZYCH „TERMIX" spółka z o.o.**
26-600 Radom, ul. 11-Listopada 65

ANALIZA URBANISTYCZNA
w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:
budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynku magazynowo-biurowego (części samochodowe) na działce nr ewid. 81/6 (obręb 0060-Zamłynie, arkusz 51) 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 nie przylega do żadnej drogi. Zgodnie z wnioskiem dojazd ma się odbywać od strony ul. Spadzistej, przez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 76/15, a następnie przez działkę nr ewid. 81/5 na zasadzie ustanowionej służebności drogi koniecznej (prawo przechodu i przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4m). Ponieważ wjazd na teren odbywa się z działki nr ewid. 81/5, to za front terenu objętego wnioskiem uznano północną granicę działki nr ewid. 81/6, której szerokość wynosi 26m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 78m (trzykrotność frontu) od granic terenu objętego wnioskiem.

W granicach obszaru analizowanego znalazły się działki lub części działek nr ewid.:
- zabudowane – 76/33 (część), 76/16, 76/17, 76/20, 76/21, 76/22, 76/24, 76/25, 75/3, 75/1 (część), 81/3 (część), 83/1, 84/2, 85/4 (część), 85/5 (część);
- w trakcie zabudowy – 76/29;
- niezabudowane – 121/13 (część), 71/2 (część), 76/34, 76/26, 76/28, 76/31, 75/4, 81/5 (część), 82/1 (niezabudowana część), 82/2 (niezabudowana część), 84/1 (niezabudowana część);
- stanowiące układ komunikacyjny – 74/1 (ul. Spadzista), 83/2, 84/3, 85/2 (ul. Kielecka), 76/15 (droga wewnętrzna).

Tak wyznaczony obszar spełnia wymogi §3 ust.2 ww. rozporządzenia i jest wystarczający dla potrzeb analizy. Organ prowadzący postępowanie nie znalazł przesłanek dla dodatkowego powiększenia obszaru analizowanego, ponieważ nie spowodowałoby ono 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

a) Funkcja terenu

Teren objęty wnioskiem położony jest w zachodniej części miasta, w dzielnicy Kozia Góra, pomiędzy ulicami Kielecką i Wolanowską, na wschód od ul. Spadzistej. Zabudowę obszaru

analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Wzdłuż wschodniej strony ul. Spadzistej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące istnieją na działkach nr ewid. 76/33, 76/16, 76/17, 76/20, 76/21, 76/22, 76/24, 76/25, a dla działki nr ewid. 76/29 zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego (decyzja Nr 563/2017 z dnia 30.08.2017r.). Ponadto, wzdłuż ul. Kieleckiej, występuje pas zabudowy usługowej na działkach nr ewid. 75/1, 75/3, 81/3, 83/1, 84/2, 85/4, 85/5 (myjnia samochodowa, komis samochodowy, sklep „Świat Dziecka", salon i serwis Toyota). Na działce nr ewid. 83/1, oprócz funkcji usługowej, istnieje też budynek mieszkalny jednorodzinny. Część działek nie jest zabudowana. Dotyczy to głównie terenu poza pasami zabudowy wzdłuż ulic, co częściowo może być spowodowane brakiem odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. Z kolei po zachodniej stronie ul. Spadzistej znajduje się teren ogródków działkowych (Rodzinny Ogród Działkowy „Dalia"). Układ komunikacyjny stanowią ulice Kielecka i Spadzista. Ponadto od ul. Spadzistej odchodzi droga wewnętrzna na działce nr ewid. 76/15, wydzielona jako część planowanego wcześniej układu komunikacyjnego (w kierunku ul. Korzeniowej).

Objęta wnioskiem działka nr ewid. 81/6 leży kilkadziesiąt metrów na wschód od ul. Spadzistej, za pasem wydzielonych wzdłuż ulicy działek budowlanych. Przedmiotowa działka nie jest zabudowana. Od północy i wschodu graniczy z niezabudowanymi częściami działek nr ewid. 81/5, 82/1, 83/1 położonych przy ul. Wolanowskiej i Kieleckiej, od południa z działką nr ewid. 81/3 z zabudową usługową, a od zachodu z działkami nr ewid. 76/20, 76/21, 76/22, 76/24, 76/25, 76/29 na których istnieje lub jest realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niezabudowanymi działkami nr ewid. 76/26, 76/28, 76/31, 75/4.

Realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych niewątpliwie będzie stanowić kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej występującej na obszarze analizowanym, w dodatku w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem. Jednocześnie łatwo zauważyć, że zabudowa usługowa ma obsługę komunikacyjną wyłącznie z ul. Kieleckiej i jej skrzyżowania z ul. Spadzistą. Na obszarze analizowanym nie ma zabudowy usługowej z inną niż bezpośrednio z ulicy obsługą komunikacyjną, a tym bardziej z dojazdem na zasadzie służebności. Dlatego też nie jest uzasadniona realizacja budynku magazynowo-biurowego na przedmiotowej działce mimo, że na obszarze analizowanym występuje funkcja usługowa. Budowa budynku magazynowo-biurowego w strefie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, przy braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, degradowałaby tę przestrzeń oraz rażąco kolidowała z pojęciem ładu przestrzennego i zrównoważonym rozwojem.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że dla terenu objętego wnioskiem warunek kontynuacji funkcji jest spełniony jedynie dla części planowanej inwestycji, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

b) Linia zabudowy

Sposób ustalania linii nowej zabudowy określa §4 rozporządzenia *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Należy zauważyć, że przepis dotyczy wyznaczania linii nowej zabudowy w stosunku do pasa drogowego.

Teren objęty wnioskiem nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej - dojazd ma się odbywać od strony ul. Spadzistej, przez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 76/15, a następnie przez działkę nr ewid. 81/5 na zasadzie ustanowionej służebności drogi koniecznej (prawo przechodu i przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4m).

Dlatego też w przedmiotowej sprawie nie ustala się linii nowej zabudowy. 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* /j.t. Dz.U. z 2015r. poz.1422 z późn. zm./.

c) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

Na obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany, co wynika z różnych powierzchni działek oraz funkcji zabudowy. Część nieruchomości to typowe wydzielone działki budowlane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i na nich wskaźnik wynosi od 17% do 27%, przy czym wcześniejsze rozstrzygnięcia dopuszczały zabudowanie do 30% działki. Z kolei zabudowa usługowa (w jednym przypadku łącznie z mieszkaniową) to duże nieruchomości, dla których wskaźnik wynosi od 8% do 38%.

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

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU - WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT ArI. „POŁUDNIE"
ul. Kilińskiego 30 (pok. 221), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 802 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

wielkości dla obszaru analizowanego. W przedmiotowej sprawie średni wskaźnik wynosi 20%. Jednocześnie §5 ust.2 dopuszcza wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy innego niż średni, jeżeli wynika to z analizy, co wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na nieproporcjonalność powierzchni analizowanych nieruchomości i zróżnicowanie funkcji zabudowy.

Działka nr ewid. 81/6 ma powierzchnię 5499m^2 i nie jest zabudowana. W przedmiotowej sprawie, ustalając wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy, należy uwzględnić wykazaną powyżej (w punkcie 1a) możliwość realizacji jedynie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (bez budynku biurowo-magazynowego).

Dlatego też, uwzględniając wielkość terenu objętego wnioskiem i zakres inwestycji, ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy na max 15% powierzchni działki nr ewid. 81/6. Ponadto min. 60% terenu ma stanowić 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 nie przylega do żadnej drogi - dojazd ma się odbywać od strony ul. Spadzistej, przez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 76/15, a następnie przez działkę nr ewid. 81/5 na zasadzie ustanowionej służebności drogi koniecznej (prawo przechodu i przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4m). Dlatego też w przedmiotowej sprawie elewacje frontowe projektowanych budynków to elewacje północne (od strony działki nr ewid. 81/5, z której odbywa się wjazd na teren).

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane szerokości elewacji frontowych. Szerokość elewacji zależy od funkcji budynku, wymiarów działki, a także orientacji budynków względem frontów nieruchomości. Czasem elewacja od strony drogi ma mniejszą szerokość niż elewacja usytuowana prostopadle. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają elewacje frontowe szerokości od 10m do 14,5m, a pozostałe obiekty - od 6m do 24m. Łatwo zauważyć, że w zależności od kierunku obsługi komunikacyjnej są to elewacje zachodnie (budynki przy ul. Spadzistej) lub południowe (budynki przy ul. Kieleckiej).

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%. W przedmiotowej sprawie średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 12m. Jednocześnie §6 ust.2 dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, co wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na duże zróżnicowanie szerokości istniejących budynków. Można także uwzględnić szerokość terenu objętego wnioskiem, wynoszącą 26m-27m (działka lekko rozszerza się w kierunku południowej granicy) i konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej.

Dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się szerokość elewacji frontowej (północnej) w zakresie od 10m do 14,5m – jako nawiązanie do zakresu szerokości budynków mieszkalnych istniejących na obszarze analizowanym.

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. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają wysokość 1-2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym (wyjątek stanowi rozbudowywany i nadbudowywany budynek przy ul. Kieleckiej). Budynki handlowo-usługowe mają 1 lub 2 kondygnacje, budynek biurowy jest trzykondygnacyjny, a pozostałe obiekty są parterowe. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zależą od ilości i wysokości kondygnacji oraz geometrii dachu i na obszarze analizowanym wynoszą od 3m do 9m od poziomu terenu (wyjątek stanowi trzykondygnacyjny budynek biurowy z elewacją o wysokości 11m). W przypadku dachów wielospadowych i dwuspadowych o kalenicach równoległych do frontów działek, górne krawędzie elewacji frontowych są wyznaczone przez okapy dachów, z kolei w przypadku dachów dwuspadowych o kalenicach prostopadłych fronty budynków to ściany szczytowe. Przy dachach płaskich i jednospadowych ukrytych za attykami górne krawędzie elewacji frontowych to górne krawędzie attyk. 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 ścian szczytowych czy attyk, w dodatku budynków o zróżnicowanych funkcjach i gabarytach. Dlatego uzasadnione jest skorzystanie z zapisu §7 ust.4, który dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia wysokości. Biorąc pod uwagę możliwość realizacji jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, należy uwzględnić przede wszystkim formę i gabaryty takich obiektów istniejących w sąsiedztwie (przy ul. Spadzistej).

Dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w zakresie od 3m do 4,5m od poziomu terenu do okapu dachu. Dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w zakresie od 7m do 9m od poziomu terenu do najwyższego punktu ściany szczytowej.

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

f) Geometria dachu

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

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma dachy o zróżnicowanej geometrii, często zależnej od funkcji budynku lub daty jego powstania. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (wyjątek stanowi rozbudowywany i nadbudowywany budynek przy ul. Kieleckiej z ukrytym za attyką dachem jednospadowym o spadku ok. 10°). Z kolei zabudowa usługowa ma dachy płaskie ukryte za attykami lub dachy jedno- i dwuspadowe o spadkach nieprzekraczających 15°. Główne kalenice i górne krawędzie dachów są zarówno równoległe jak i prostopadłe do frontowych granic nieruchomości, a w przypadku działek i budynków położonych „ukośnie" względem ul. Kieleckiej - równoległe lub prostopadłe do frontowych elewacji budynków (pod kątem w stosunku do frontów nieruchomości). Wysokości kalenic nie przekraczają 9m n.p.t. Z kolei wysokości dachów ukrytych za attykami zwykle nie przekraczają 8m, a wyjątek stanowi trzykondygnacyjny budynek biurowy. Podobnie jak przy ustalaniu wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, należy wziąć pod uwagę możliwość realizacji jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i uwzględnić przede wszystkim formę takich obiektów istniejących w sąsiedztwie (przy ul. Spadzistej).

Dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°. Wysokość głównej kalenicy od 7m do 9m n.p.t. Biorąc pod uwagę podłużny kształt terenu objętego wnioskiem, kierunek głównej kalenicy ustala się jako równoległy lub prostopadły do bocznych (wschodniej lub zachodniej) granic działki nr ewid. 81/6.

Powyższe ustalono zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia

Warunek wskazany w art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy jest spełniony dla części planowanej inwestycji, polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

pkt 2 teren ma dostęp do drogi publicznej

Teren objęty wnioskiem nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej, ale ma zapewniony dostęp do dwóch dróg publicznych:

- od strony ul. Wolanowskiej (droga gminna) przez działkę nr ewid. 81/5 na zasadzie ustanowionej służebności drogi koniecznej (prawo przechodu i przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4m);
- od strony ul. Wolanowskiej (droga gminna) przez drogi wewnętrzne – ul. Spadzistą (działka nr ewid. 74/1- we władaniu Skarbu Państwa) i działkę nr ewid. 76/15 (własność Gminy Miasta Radomia), a następnie przez działkę nr ewid. 81/5 na zasadzie ustanowionej służebności drogi koniecznej (prawo przechodu i przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4m);
- od strony ul. Kieleckiej (droga krajowa) przez drogi wewnętrzne – ul. Spadzistą (działki nr ewid.: 74/1- we władaniu Skarbu Państwa; 73 – własność Gminy Miasta Radomia) i działkę nr ewid. 76/15 (własność Gminy Miasta Radomia), a następnie przez działkę nr ewid. 81/5 na zasadzie ustanowionej służebności drogi koniecznej (prawo przechodu i przejazdu przez pas gruntu o szerokości 4m).

Warunek jest spełniony.

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU - WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT ArI. „POŁUDNIE"
ul. Kilińskiego 30 (pok. 221), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 802 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

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

Teren objęty wnioskiem nie jest uzbrojony. 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 26.06.2018r. znak TT-885/18/JJ poinformowały, że do czasu uregulowania gospodarki wodno-ściekowej w rejonie inwestycji dostawę wody i odprowadzenie ścieków dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy rozwiązać lokalnie. Ponadto pismem z dnia 10.10.2018r. znak TT-1451/18/MJ poinformowały, że istnieje techniczna możliwość dostawy wody i odprowadzania ścieków dla projektowanego budynku biurowo-magazynowego po zaprojektowaniu i wybudowaniu na koszt inwestora odcinka sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej w układzie wymuszonym w drodze dojazdowej do działki nr 81/6 z włączeniem do istniejącej sieci wod.-kan. w ul. Spadzistej.
- 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 26.06.20185r. znak 18-I1/WZD/00329/1534.
- Energia cieplna na potrzeby projektowanych budynków ma być dostarczana z własnych źródeł ciepła.
- Odprowadzenie wód opadowych należy rozwiązać uwzględniając duży podłużny spadek terenu. Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 17.10.2018r. znak TT.KD.-193/193/2018/RM poinformowały, że wody opadowe z terenu inwestycji mogą być przyjęte do kanału deszczowego w ul. Spadzistej, przy czym należy liczyć się z koniecznością zagospodarowania lub retencjonowania części wód opadowych na własnej działce. Powyższe pismo dotyczyło planowanego budynku biurowo-magazynowego. Wnioskodawca nie występował z zapytaniem dotyczącym odprowadzenia wód opadowych dla projektowanych budynków mieszkalnych. W przypadku budynków mieszkalnych przy zapewnieniu wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej można próbować rozwiązać odprowadzenie wód opadowych na własny teren w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.

Można więc uznać, że istniejące (w ul. Spadzistej) i projektowane (na działce) 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 działki nr ewid. 81/6, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RIIIB, RV**), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* /j.t. Dz.U. z 2017r. poz.1161/.

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 dla części planowanej inwestycji, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponieważ na obszarze analizowanym nie ma zabudowy usługowej z inną niż bezpośrednio z ulicy obsługą komunikacyjną, a tym bardziej z dojazdem na zasadzie służebności, nie jest uzasadniona realizacja budynku magazynowo-biurowego. Budowa takiego obiektu, przy braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, degradowałaby tę przestrzeń oraz rażąco kolidowała z pojęciem ładu przestrzennego i zrównoważonym rozwojem.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny.