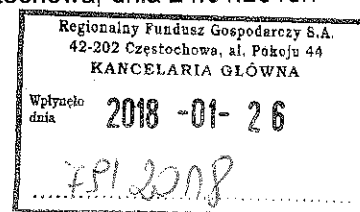



DECYZJA Nr 71
PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY
O WARUNKACH ZABUDOWY



Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1257), posługując się:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1589)
- 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. Nr 164 z 2003r., poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.07.2017r.,

na rzecz

Regionalnego Funduszu Gospodarczego S. A.
z siedzibą w Częstochowie, Aleja Pokoju 44,

reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Grzegorza Szwarlika,

**ustalam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu o powierzchni 16357m²,
obejmującego działkę o nr ewid. 37/4 obręb 371, w Częstochowie, przy ul. Palmowej.**

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa.

Inwestycja obejmuje:

- budowę budynku handlowego o powierzchni sprzedaży do 120m²;
- realizację elementów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania w/w obiektu oraz elementów zagospodarowania terenu, w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji.

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

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości minimum 6m od krawędzi jezdni ul. Palmowej (drogi kategorii gminnej) i w odległości minimum 8m od krawędzi jezdni ul. Bohaterów Katynia (drogi kategorii powiatowej), zgodnie z przepisami art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 1985r., o drogach publicznych (Dz. U. z 2017r., poz. 2222 z późn. zm.);
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 29,6%;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji – minimum 25%;
- inwestycja winna spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.);
- wymagane zachowanie normatywnych odległości projektowanej inwestycji od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku kolizji, wymaganą ich przebudowę lub zabezpieczenie należy uzgodnić z odpowiednimi instytucjami branżowymi;

w zakresie kształtowania zabudowy, maksymalne parametry, zgodnie z wnioskiem:

- szerokości elewacji od strony ul. Palmowej i ul. Bohaterów Katynia – 16,6m z tolerancją do 20%;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3,5m;
- geometrii dachu – dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 10°, kierunku kalenicy w dostosowaniu do bryły budynku, wysokość dachu do 3,5m;

b) obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji

- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych – zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci;
- zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z wnioskiem indywidualne z zastosowaniem energii elektrycznej; w przypadku zastosowania innego czynnika grzewczego, indywidualny system grzewczy winien spełniać warunki Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r., w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego

ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2017r., poz. 2624);

- odprowadzenie wód i ścieków opadowych – zgodnie ze szczegółowymi warunkami technicznymi i w uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Dróg i Transportu w Częstochowie;
- gospodarowanie odpadami - na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, wywozu i unieszkodliwiania przez specjalistyczne firmy na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2018r., poz. 21) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2017r., poz. 1289 z późn. zm.);
- dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z ulicy Palmowej (drogi o kategorii gminnej);
- wymagania dotyczące parkowania – na terenie inwestycji oraz terenach przyległych pozostających w dyspozycji inwestora należy zapewnić 100% potrzeb parkingowych dla funkcji istniejących i projektowanych: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, 1 stanowisko na 3 pracowników zatrudnionych na jednej zmianie, 1 stanowisko na 35m² powierzchni handlu dostępnej dla klienta, z uwzględnieniem parkowania w garażach;
- funkcje zaopatrzenia winny być realizowane wyłącznie z terenu inwestycji;

c) ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- inwestycja, zgodnie z zakresem określonym we wniosku, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- należy spełnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych odnoszących się do tego typu inwestycji, w zakresie przeciwpożarowym, higieniczno-sanitarnym i zdrowotnym oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:

- z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania – nie dotyczy;
- z ustalonych warunków korzystania z obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych – nie dotyczy;
- z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód – nie dotyczy;
- warunki korzystania z wód regionu wodnego Warty, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r., w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974 z późn. zm.), uwzględniono w punkcie 2b niniejszej decyzji obejmującym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i opadowych;

d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji położony jest poza obszarami w/w ochrony – warunków nie ustala się;

e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej;
- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- nie może wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;

f) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych

- teren inwestycji położony jest poza granicami w/w obszarów – warunków nie ustala się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Załączniki nr 1 i nr 2 zawierają wyniki analizy.

UZASADNIENIE

W dniu 31.07.2017r. do tut. organu wpłynął wniosek, uzupełniony w dniu 25.09.2017r., 11.10.2017r., 20.10.2017r., 12.12.2017r., o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowego o powierzchni sprzedaży do 120m², na terenie działki o nr ewid. 37/4 obręb 371 w Częstochowie przy ul. Palmowej.

Wnioskowany teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie jest położony w obszarze, dla którego zdecydowano o przystąpieniu do sporządzenia planu, dlatego też kontynuowano postępowanie w celu ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy, zbadano warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym

przewiduje się realizację inwestycji. Ustalono, że zgodnie z danymi pochodzącymi z Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie, teren wnioskowany o powierzchni 16357m² jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawcy, jest zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami, oznaczony jako „B” - tereny mieszkaniowe. Położony jest w regionie wodnym Warty, na którym obowiązuje Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r., w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974 z późn. zm.). Zbadano również możliwość łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 w/w ustawy. Obszar analizowany przyjęto na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w odległości ok. 345m od granic terenu wnioskowanego jako trzykrotnej szerokości jego frontu. W obszarze tym przeanalizowano 35 zabudowanych posesji przy ul. Palmowej i ul. Bohaterów Katynia. Szczegółową charakterystykę zabudowy i zagospodarowania na tych posesjach zawarto w tabeli (w aktach sprawy).

Ustalono, że w obszarze analizowanym występuje zabudowa usługowa, w tym z obiektem kultu religijnego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną, w tym z usługami, zespoły garaży, tereny infrastruktury technicznej – obiekty wodociągowe, teren cmentarza, teren ogródków działkowych. Wnioskowana inwestycja stanowi więc kontynuację funkcji występujących w obszarze analizowanym. Linia zabudowy ustalona przez zabudowę istniejącą. Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu na analizowanych posesjach wynosi od ok. 9,2%, do ok. 57,8%, średnio ok. 29,6%. Szerokości elewacji frontowych wynoszą od 5m do 45m; średnio ok. 16,6m. Wysokości elewacji frontowych od poziomu terenu do okapu wynoszą od ok. 3m do ok. 35m. Analizowane budynki mają dachy płaskie, jedno-, dwu-, i wielospadowe o nachyleniu połąci do ok. 45°, kalenicach równoległych i prostopadłych do frontów działek i wysokościach do ok. 35m. Teren wnioskowany posiada bezpośredni dostęp drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Bohaterów Katynia i drogi kategorii gminnej – ul. Palmowej. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne a wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi. Powierzchnia biologicznie czynna na analizowanych terenach, oceniona na podstawie ortofotomapy z 2016r., wynosi od 0% do ok. 80%.

Wyniki analiz w formie tekstowej przedstawione są w załączniku nr 2 a w formie graficznej na załączniku nr 1, do niniejszej decyzji. W wyniku przeprowadzanych analiz stwierdzono, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy, dla inwestycji określonej we wniosku.

Warunki dla planowanej inwestycji ustalono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588).

Linie zabudowy ustalono w oparciu o z § 4 ust. 2 w/w rozporządzenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 marca 1985r., o drogach publicznych – Dz. U. z 2017r., poz. 2222.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalono w oparciu o § 5 ust. 1 w/w rozporządzenia, jako średnią powierzchnię zabudowy na analizowanych posesjach.

Szerokość elewacji wyznaczono zgodnie z wnioskiem, w oparciu o § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia, jako średnią wśród analizowanych budynków, z tolerancją do 20%.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wyznaczono zgodnie z wnioskiem w oparciu o § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia, ponieważ wielkość ta mieści się w przedziale wielkości tego parametru w budynkach analizowanych.

Geometrię dachu dla planowanych budynków ustalono zgodnie z wnioskiem, w oparciu o § 8 w/w rozporządzenia uwzględniając parametry dachu określone we wniosku ponieważ w obszarze analizowanym występują budynki z dachami o takich parametrach, jak określono we wniosku.

Zasady ustalania wysokości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie wynikają z żadnych przepisów. Wskaźnik ten jest zatem ustalany przez urbanistę lub architekta na poziomie funkcjonalnie związanym z innymi parametrami zagospodarowania terenu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 02.04.2012r., sygn. Akt. IISA/Kr 1157/11). Przy ustalaniu powierzchni biologicznie czynnej w terenie wnioskowanej inwestycji uwzględniono funkcję planowanej inwestycji oraz wielkości tej powierzchni na terenach analizowanych, ocenione na podstawie ortofotomapy z 2016r.

W wyniku wystosowanego do stron zawiadomienia o wszczęciu postępowania, wpłynęły pisma: Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S. A. w Częstochowie z dnia 23.10.2017r., znak: TTI.410.1590.2017 oraz Miejskiego Zarządu Dróg i Transportu w Częstochowie z dnia 30.10.2017r., znak: MZDiT.WZP.73311-276/17 z warunkami dla planowanej inwestycji, które uwzględniono w ustaleniach niniejszej decyzji.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną tj. posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013r., poz. 932 i 1650).

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg i Transportu w Częstochowie pismem z dnia 20.12.2017r., znak sprawy: MZDiT.WZP.73311-348/17.

Zgodnie z art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 19.12.2017r., zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów odnośnie planowanej inwestycji. W wyniku tego powiadomienia wpłynęło pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S. A. z siedzibą w Częstochowie, w którym zwrócono uwagę na konieczność zachowania normatywnych odległości przedmiotowej inwestycji w zakresie zbliżeń do istniejących przewodów infrastruktury technicznej i ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków. Ponadto wniesiono, że „lokalizacja planowanej inwestycji, jak i jej przeznaczenie, nie powinny ograniczać zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków z istniejących obiektów zlokalizowanych w obszarze realizacji wnioskowanej inwestycji”.

Odnosząc się do zgłoszonych uwag należy wyjaśnić, że warunki dotyczące normatywnych odległości projektowanej inwestycji od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są zawarte w punkcie 2a niniejszej decyzji, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – w punkcie 2b a warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich, w tym w zakresie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej – w punkcie 2e. Warunki te były również ujęte w projekcie decyzji z dnia 15.12.2017r.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Stronom przysługuje prawo zrzeczenia się odwołania. Oświadczenie w tym przedmiocie musi zostać złożone przez stronę/ły przed organem, który wydał decyzję. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z chwilą doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią stronę postępowania (art. 127a kpa).

POUCZENIA:

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 w/w ustawy);
- podlega wygaszeniu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 w/w ustawy).

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust. 5).

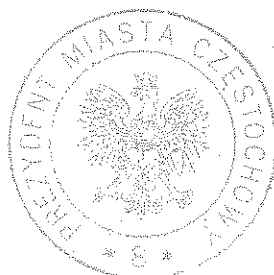
Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art. 63 ust. 4).

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Otrzymują:

1. w/g rozdzielnika
2. a/a

HT



2 up. Prezydenta Miasta Częstochowy
[Podpis]
mgr inż. Dorota Więckowska
Kierownik Referatu Zagospodarowania
i lokalizacji inwestycji publicznych

Opłata skarbową : Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 107zł (słownie : sto siedem zł), zgodnie z częścią I, pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej – (Dz. U. z 2016r., poz. 1827 z późn. zm.)

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
O KTÓRYCH MOWA W ART. 53 UST. 3 I W ART. 61 UST. 1 pkt. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Teren inwestycji: działka o nr ewid. 37/4 obręb 371, położona w Częstochowie przy ul. Palmowej.

Przedmiot analizy: określenie możliwości budowy budynku handlowego o powierzchni sprzedaży do 120m².

Obszar analizowany: przyjęto na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w odległości ok. 345m od granic terenu wnioskowanego jako trzykrotnej szerokość jego frontu.

1. Wyniki analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- zgodnie z danymi pochodzącymi z Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie, teren wnioskowany o powierzchni 16357m² jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawcy, jest zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami, oznaczony jako „B” - tereny mieszkaniowe;
- położony jest w regionie wodnym Warty, na którym obowiązuje Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r., w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974 z późn. zm.);
- nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie jest położony w obszarze, dla którego zdecydowano o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym przez Radę Miasta Częstochowy Uchwałą Nr 825/LI/2005 z dnia 21.11.2005r., z późn. zm., (tekst i rysunek ujednolicony - Uchwała Nr 120.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 02.07.2015r.), teren wnioskowany położony jest w obszarze MN określonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna i zabudowa usługowa stanowią dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów;
- w ocenie tut. organu inwestycja, określona we wniosku, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ad. pkt 1 – przeanalizowano 35 zabudowanych posesji przy ul. Palmowej i ul. Bohaterów Katynia, w zasięgu obszaru analizowanego; szczegółową charakterystykę zabudowy i zagospodarowania na tych posesjach zawarto w tabeli (w aktach sprawy) a jej wyniki poniżej:

- funkcja zabudowy sąsiedniej: zabudowa usługowa, w tym z obiektem kultu religijnego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinnna, w tym z usługami, zespoły garaży, tereny infrastruktury technicznej – obiekty wodociągowe, teren cmentarza, teren ogródków działkowych; wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji występujących w obszarze analizowanym;
- linia zabudowy – wyznaczona przez zabudowę istniejącą;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od ok. 9,2%, do ok. 57,8%, średnio ok. 29,6%;
- szerokość elewacji frontowych – od 5m do 45m; średnio ok. 16,6m;
- wysokości elewacji frontowych - od ok. 3m do ok. 35m;
- geometria dachów – dachy płaskie, jedno-, dwu-, i wielospadowe o nachyleniu połąci do ok. 45°, kalenicach równoległych i prostopadłych do frontów działek i wysokościach do ok. 35m;

ad. pkt 2 - dostęp drogi publicznej, kategorii gminnej – ul. Palmowej, istniejącym zjazdem i do ul. Bohaterów Katynia, drogi kategorii powiatowej – trzema istniejącymi zjazdami;

ad. pkt 3 – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

ad. pkt 4 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

ad. pkt 5 – wydanie decyzji nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Powierzchnia biologicznie czynna na analizowanych terenach, oceniona na podstawie ortofotomapy z 2016r., wynosi od 0% do ok. 80%.

HT

WYKAZ STRON POSTĘPOWANIA

Otrzymują:

1. RFG S.A.
Aleja Pokoju 44
42-202 CZĘSTOCHOWA
otrzymuje pełnomocnik P. Grzegorz Szwarlik
ul. Św. Łukasza 16
42-226 CZĘSTOCHOWA
2. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji
ul. Jaskrowska 14/20
42-202 CZĘSTOCHOWA
3. a/a

mb

WYKAZ STRON POSTĘPOWANIA

Otrzymują:

1. RFG S.A.
Aleja Pokoju 44
42-202 CZĘSTOCHOWA
otrzymuje pełnomocnik P. Grzegorz Szwarlik
ul. Św. Łukasza 16
42-226 CZĘSTOCHOWA
2. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji
ul. Jaskrowska 14/20
42-202 CZĘSTOCHOWA
3. a/a

mb