

**ANALIZA URBANISTYCZNA**  
**do decyzji o warunkach zabudowy nr PAB.6730.32.2023.IV - załącznik nr 2**

<b>Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	
Rodzaj inwestycji	Zmiana sposobu użytkowania istniejącego zakładu gospodarki odpadami w ramach przedsięwzięcia „Modernizacja zakładu gospodarowania materiałami kompozytowymi i innymi surowcami wtórnymi”
Położenie inwestycji	026201_1 Legnica, obręb 0037 Piekary Wielkie działka nr 378/1, ul. Spokojna 6c
Wnioskodawca	PHU MARKO Rafał Kołodziejczyk, z siedzibą: ul. Roosevelta 9/7, 59-220 Legnica
<b>Podstawa prawna</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• art. 53 ust.3 w związku z art. 64 ust.1 oraz art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. <i>Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);</li><li>• 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. poz. 1588 ze zm.);</li><li>• rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. z 2003 r. poz. 1589).</li></ul>	
<b>Ustalenia ogólne</b>	
<p><b>Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</b> Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia warunków zabudowy w formie decyzji administracyjnej.</p> <p>Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ 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;</li><li>✓ teren ma dostęp do drogi publicznej;</li><li>✓ istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;</li><li>✓ 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;</li><li>✓ decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</li><li>✓ zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:<ul style="list-style-type: none"><li>a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,</li><li>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,</li><li>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</li></ul></li></ul> <p><b>Inwestycja objęta wnioskiem</b> nie jest inwestycją produkcyjną lokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2002r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej ani zabudową zagrodową w gospodarstwie</p>	

rolnym, i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 powyższej ustawy. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, zatwierdzonego w dniu 23 maja 1994r. uchwałą Rady Miejskiej Legnicy Nr LIX/422/94 (plan utracił moc na podstawie art 67 ust 1. poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. Zgodnie z nieobowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, teren Inwestora położony jest w jednostce oznaczonej symbolem H1-dla którego obowiązują ustalenia planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Spokojnej, zatwierdzonego uchwałą NR LVI/399/94 Rady Miejskiej w Legnicy z 28.02.1994r. (Dz.U. woj. legnickiego NR4 poz.21 z 10.03.1992r.), zgodnie z którym teren położony jest w jednostce H18PU-zabudowa produkcyjno- usługowa: Użytkowanie bez zmian, w przypadku realizacji nowej zabudowy obowiązuje linia zabudowy oznaczona na rysunku -planu. Uciążliwość urządzeń mieści się w granicach działki. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy” zatwierdzonym uchwałą z dnia 28 stycznia 2002r. Rady Miejskiej Legnicy Nr XLIV/425/02 ze zm., wg planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, planowana inwestycja leży w obrębie strefy G2 – gospodarczej z możliwością lokalizowania funkcji mieszkaniowej.

### Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego muszą być wyznaczone wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu i nie mniejszej niż 50m (art. 61 ust. 5a. *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Zgodnie z definicją zawartą w ww. ustawie „Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”:

- dla potrzeb przeprowadzenia analizy urbanistycznej ustalono frontu terenu objętego wnioskiem, zgodnie z wnioskiem Inwestora, od strony ul. Spokojnej- dz. nr 383 obręb 0037 Piekary Wielkie,
- szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, tj. dz. nr 378/1 obręb 0037 Piekary Wielkie, wynosi 55,0 m,
- ustalono obszar analizowany: 3 x 55,00 m=165,00 m.

W przypadku przedmiotowej inwestycji wielkość obszaru analizowanego wyznaczono w promieniu 165,00 m od zewnętrznych granic nieruchomości objętych wnioskiem (zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Organ wyznaczający obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążył do tego, aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfiką najbliższej zabudowy. Dlatego też granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa. Przyjęto, że teren ograniczony wyznaczonym owalem jest wystarczający do zobrazowania charakteru zabudowy w sąsiedztwie inwestycji oraz istniejących powiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz zlokalizowana jest w nim zabudowa o parametrach zbliżonych do obiektu budowlanego objętego wnioskiem, która pozwala na rzetelne określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście ochrony ładu przestrzennego.

### Wniosek

Opis zamierzenia	<p>Zmiana sposobu użytkowania istniejącego zakładu gospodarki odpadami w ramach przedsięwzięcia „Modernizacja zakładu gospodarowania materiałami kompozytowymi i innymi surowcami wtórnymi”, adres inwestycji: 026201_1 Legnica, obręb 0037 Piekary Wielkie, działka nr 378/1, ul. Spokojna 6c.</p> <p><b>W zakres inwestycji wchodzi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) budowa trzech (3) wiat magazynowych,</li> <li>2) budowa instalacji oraz niezbędnej infrastruktury, w tym urządzeń chroniących środowisko,</li> <li>3) przebudowa istniejącej sieci ujmowania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych,</li> <li>4) przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania hali produkcyjno-magazynowej na budynek usługowy,</li> <li>5) przebudowa dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych.</li> </ol>
------------------	--

### Opis terenu objętego wnioskiem

Teren przedmiotowej inwestycji usytuowany jest we wschodniej części miasta Legnicy, przy ul. Spokojnej 6c. Teren posiada dostęp do drogi publicznej ul. Spokojna (dz. nr 383 dr obręb 00037 Piekary Wielkie) o nawierzchni utwardzonej- asfaltowej. Powierzchnia działki wynosi 0,1336 ha. Aktualnie na terenie objętym wnioskiem znajduje się zakład gospodarki odpadami. Zakres działalności zakładu polega na zbieraniu i przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne w maksymalnej ilości łącznie 2750 Mg/rok i 437Mg w tym samym czasie oraz przetwarzanie odpadów polegające na mechanicznym rozdrobieniu odpadów kompozytowych w celu wydzielenia frakcji materiałowych, przeznaczonych do dalszego przetwarzania w ilości 900Mg/rok-3,2Mg/dobę, zgodnie z wydaną decyzją Prezydenta Miasta Legnicy z dnia 8 maja 2023 r., znak: GOS.6220.26.2021.XVII, w której Prezydent Miasta Legnicy określił środowiskowe uwarunkowania planowanego do realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji.

Teren inwestycji jest w całości przekształcony antropogenicznie, utwardzony. Istniejącą zabudowę stanowi hala produkcyjno- magazynowa z częścią biurowo- socjalną. Niewielka część działki stanowi powierzchnię biologicznie czynną- ok. 5%. Teren inwestycji jest ogrodzony i zabezpieczony przed dostępem osób nieupoważnionych.

### Istniejące uwarunkowania środowiskowe itp.

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840).

Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze występowania udokumentowanych złóż węgla brunatnego, nie leży na terenie ze zjawiskami osuwania się ziemi.

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.).

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach objętych ochroną ze względu na walory przyrodnicze.

### Zabudowa działek sąsiednich (art. 61 ust. 1 pkt 1)

#### Funkcja:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy magazynowej, usługowej i handlowej.

#### Gabaryty budynków, geometria dachu, wysokość zabudowy, szerokość elewacji frontowych:

W celu ustalenia 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 zabudowy, analizie poddano działki znajdujące się w ustalonym, zgodnie z art. 61 ust. 5a. *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, obszarze analizowanym, na których zlokalizowane są budynki o funkcji tożsamej z wnioskowaną.

#### Dla obszaru analizowanego:

Nr działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Pz/Pt	Ilość kondygn. nadz.	Wysokość sint. zabudowy [m]	Geometria dachu	Szer. elewacji front.[m]
377	2471	777	0,31	1	ok. 8	płaski	18,20
378/3	568	182+ 27	0,37	1	ok. 7	płaski, dwuspadowy	23,50
378/2	1318	410+315	0,55	1-2	ok. 9	płaski, dwuspadowy (dachówka, k. czerw.)	34,35
48	679	147	0,22	1	ok. 9	dwuspadowy	15,30

#### Wskaźnik intensywności wykorzystania terenu:

- Wskaźnik intensywności zabudowy dla nieruchomości w najbliższym otoczeniu (na dz. jw.) mieści się w przedziale 0,22 – 0,55. Średnia wartość = 0,36.

**Szerokość elewacji frontowych:**

- Szerokości elewacji budynków (na dz. jw.) mieszczą się w przedziale 15,30 m – 34,35 m.  
Wartość średnia = 22,84 m +20%= od 18,27 m do 27,40 m.

**Linia zabudowy:**

- dla budynków sytuowanych wzdłuż ul. Spokojnej od ok.4,20 m do ok. 8,0 m,

**Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)**

Dostęp do drogi publicznej	Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej Nr 2168D- ul. Spokojna, działka nr 383 dr obręb 0037 Piekary Wielkie
Infrastruktura sieciowa	W pasie drogowym ul. Spokojnej oraz na terenie objętym inwestycją, zlokalizowane są: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa i ciepłownicza
Odpady stałe	Teren obsługiwany jest przez LPGK.
Uwagi	Inwestycja wymaga budowy nowej infrastruktury technicznej.

**Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)**

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem: Bi- inne tereny zabudowane.

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409), teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze.

Wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. W związku z powyższym zamierzenie nie wymaga uzyskania decyzji zezwalających na takie wyłączenie na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

**Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)**

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Zgodnie z ww. rozporządzeniem zakres działalności planowanej inwestycji został określony jako:

- do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach;
- instalacje związane z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41-47, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów;
- punkty do zbierania, w tym przeładunku: a) złomu, z wyłączeniem punktów selektywnego zbierania

odpadów komunalnych, b) odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z wyłączeniem odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Legnicy z dnia 8 maja 2023 r., znak: GOS.6220.26.2021.XVII, w której Prezydent Miasta Legnicy określił środowiskowe uwarunkowania planowanego do realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji.

#### **Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy**

Rozpatrując lokalizację i rodzaj inwestycji, zbadano charakter i sposób zagospodarowania obszaru analizowanego oraz wzięto pod uwagę całokształt miejscowych uwarunkowań składających się na istniejący porządek przestrzenny.

W sąsiedztwie planowanego zamierzenia, znajdują się działki zabudowane i zagospodarowane w związku z powyższym możliwe jest określenie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu na podstawie zabudowy już istniejącej. Porównując cechy zabudowy opisane we wniosku z cechami zabudowy i zagospodarowania terenu obszaru analizowanego, stwierdzono, że:

- funkcja projektowanej zabudowy: usługowa, będzie stanowiła kontynuację i uzupełnienie istniejącej funkcji występującej w analizowanym obszarze (f. mieszkaniowa, usługowa, magazynowa);
- wnioskowana wysokość zabudowy: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie przekracza wysokości zabudowań istniejących zlokalizowanych w sąsiedztwie- max. 2 kondygnacje nadziemne;
- wnioskowana geometria dachu – dach płaski, występuje w obszarze analizowanym, stanowi nawiązanie do istniejącej geometrii dachów budynków sąsiednich o funkcji usługowej i magazynowej;
- wnioskowany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki tj. max  $Pz/Pt = 0,29$ , nie przekracza wartości średnich obliczonych w obszarze analizowanym (średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym wynosi  $Pz/Pt = 0,36$ ). Ustalono że wnioskowana wielkość wskaźnika  $Pz/Pt$  nie zaburzy ładu przestrzennego istniejącej zabudowy działek sąsiednich,
- wnioskowana wysokość projektowanych wiat: max 3,90 m, nie przekracza wysokości zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, stanowi nawiązanie do istniejącej wysokości budynku istniejącego,
- teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej Nr 2168D-ul. Spokojna, działka nr 383 dr obręb 0037 Piekary Wielkie
- inwestycja wymaga budowy nowej infrastruktury technicznej,
- ustalono linię zabudowy, w odniesieniu do zabudowy działki sąsiedniej – nr 377 obr. 0037 Piekary Wielkie, w odległości 8,0 m od granicy z działką drogową – nr 383 dr obr. 0037 Piekary Wielkie.

#### **Podsumowanie:**

#### **Wyniki analizy-ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)**

**Funkcja:** zabudowa usługowa.

**Obowiązująca linia zabudowy:** nie ustala się.

**Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z załącznikiem graficznym: 8,0 m od granicy z działką drogową nr 383 dr (ul. Spokojna).

**Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** bez zmian.

**Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:** max. 0,29.

**Szerokość elewacji frontowej:** bez zmian.

**Wysokość zabudowy/ilość kondygnacji:** wiaty- wysokość do 3,90 m (mierzona od średniego poziomu projektowanego terenu), max. 1 kondygnacja nadziemna.

**Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** bez zmian.

**Geometria dachu:** budynek istniejący- bez zmian, projektowane wiaty-dach płaski, pokryty blachą trapezową lub blachodachówką.

**Miejsca postojowe:** dla planowanej inwestycji, w obrębie wnioskowanej działki, należy zapewnić miejsca postojowe, zgodnie z zapotrzebowaniem, dla samochodów użytkowników stałych (min. 1 m.p. przypadające na 1 pracownika) i przebywających okresowo, z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne. Projektowane miejsca postojowe powinny spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

**Obsługa komunikacyjna:** zjazd istniejący, obsługa komunikacyjna od ul. Spokojnej.

**Wnioski:**

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że wnioskowana zabudowa, spełnia wszystkie wymagania określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z powyższym należy wydać decyzję o warunkach zabudowy.

## Załączniki:

- załącznik graficzny – mapa
- wykonane zdjęcia na potrzeby analizy – archiwalne aa

*Analizę urbanistyczną przygotowała :*  
arch. Jadwiga Łopusiewicz  
uprawnienia urbanistyczne nr 1443/94