

A-X.0003.2.2015

Piła, dnia 20 listopada 2015 r.

12 510045

Pan Jan Ficerman

Radny okręgu wyborczego Nr 16

Szanowny Panie!

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 16 listopada 2015 r. - Nr rejestru: BRM.0003.57.2015 informuję, że działka nr 43/38 przy ul. Śniadeckich położona jest na terenie nie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie więc z przepisami art.59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o przepisy 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. z roku 2003, Nr 164, poz. 1588), została sporządzona analiza. Analiza ta jest obligatoryjnym wymogiem w trakcie postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Analizą objęto działki zabudowane przy ul. Śniadeckich znajdujące się w odległości trzykrotności frontu wnioskowanej działki nr 43/38. Zostały przeanalizowane funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu, istniejące linie zabudowy, powierzchnie zabudowy w stosunku do wielkości działki i terenu, istniejące szerokości elewacji frontowych, geometrię dachów oraz wysokości i kierunki głównych kalenic. Ponadto przeanalizowano teren pod kątem dostępności do drogi publicznej oraz pod względem uzbrojenia terenu. Na tej podstawie zostały sporządzone wyniki analizy.

W sporządzonych wynikach analizy stanowiących załącznik nr 2 do decyzji określone zostały obowiązująca linia zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i bocznych, które zostały podzielona na trzy strefy, geometrię dachu, dostęp do drogi publicznej oraz warunki dotyczące uzbrojenie terenu. Ponadto należy podkreślić fakt, że wnioskodawca w złożonym wniosku wraz z koncepcją zagospodarowania terenu i przekrojem wnioskował

INSPEKTOR

Ewa Graszka
Ewa Graszka

23. LIS. 2015

o budynek o wysokości około 19,5 m (6 kondygnacji nadziemnych), natomiast poprzez sporządzoną w/w analizę oraz analizę graficzną sylwet frontowych oraz bocznych istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do planowanej inwestycji określono trzy strefy zabudowy: strefa A - do 16,5 m n.p.t., strefa B - do 14,0 m n.p.t. oraz strefa C – do 11,5 m n.p.t. Spadek wysokości przebiega od ul. Śniadeckich w kierunku istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Określone strefy dopuszczają przy założeniu najmniejszych wymaganych wysokości kondygnacji mieszkalnych zabudowę co najwyżej od 5 do 3 kondygnacji nadziemnych.

W załączeniu przedstawiam kserokopie dokumentów potwierdzających powyższy opis. Przepisy art. 52 ust.3, w związku z art. 64 ust.1 stanowią, że nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Odpowiedź na pytanie 1.

Działka nr 43/38 nie jest objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Odpowiedź na pytanie 2.

Decyzja o warunkach zabudowy nie może zawierać klauzuli o dopuszczalności negocjacji.

2 powiadom

PREZYDENT MIASTA PILY

dr inż. Piotr Głowski

Załączniki:

1. kserokopia załącznika graficzny nr 2 do analizy z art. 61 – analiza sylwety bocznej.
2. kserokopia załącznika graficznego nr 3 do analizy z art. 61 – analizy sylwety frontowej.
3. kserokopia załącznika graficznego nr 1 do wyników analizy.
4. kserokopia wyników tekstowych analizy stanowiących załącznik nr 2 do decyzji.
5. kserokopia projektu decyzji.