

Polanów, dnia 25.04.2012 r.

ANALIZA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

Analiza do projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Koszalińskiej obejmujący dz. nr 87/4, 89/1, 89/11, 89/12, 89/14, 89/17, 89/20, 89/23 w obrębie ewidencyjnym Nr 4 m. Polanów.

Wniosek z dnia 02.04.2012 r. złożony przez Gminę Polanów, ul. Wolności 4, 76-010 Polanów.

1. Analizy dokonano na podstawie:

- art. 4 ust. 2, pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 2, art. 52 ust. 1 i 2, art. 53, art. 54, art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717 z póź. zm.),
- art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z póź. zm.)
- obwieszczenia, zawiadomienia Burmistrza Polanowa z dnia 18.04.2012 r. o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Koszalińskiej obejmujący dz. nr 87/4, 89/1, 89/11, 89/12, 89/14, 89/17, 89/20, 89/23 w obrębie ewidencyjnym Nr 4 m. Polanów,
- materiałów dołączonych do wniosku :
 - mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,
 - propozycji lokalizacji wnioskowanej inwestycji,
 - informacji z rejestru gruntów,

2. Charakterystyka analizowanego obszaru:

- wnioskowana inwestycja położona jest w północnej części m. Polanowa w obszarze, w którym mogą występować stanowiska archeologiczne,
- w obszarze analizowanym w sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wydzielone działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i komunikację (drogi wewnętrzne),
- w obszarze analizowanym przebiegają drogi publiczne kategorii wojewódzkiej Nr 206 (dz. nr 74 ul. Koszalińska) i droga kategorii gminnej (dz. nr 87/4 ul. Lipowa),

3. Infrastruktura techniczna:

- przez dz. nr 89/2 od strony ul. Koszalińskiej przebiega sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej na dz. nr 87/4,

4. W wyniku dokonanej analizy ustala się warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego:

a) wymagania ład przestrzennego:

- 1) trasę do budowy projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej prowadzić w obszarze działek nr 89/11, 89/12, 89/14, 89/17, 89/20, 89/23, 89/1 docelowo projektowanych jako drogi wewnętrzne nowoprojektowanego osiedla

domków jednorodzinnych oraz w pasie drogi kategorii gminnej dz. nr 87/4 i 89/1 w obrębie ewidencyjnym Nr 4 m. Polanów,

- 2) miejsce włączenia projektowanej do budowy sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na dz. nr 87/4 (ul. Lipowa),
- 3) miejsce włączenia projektowanej do budowy sieci wodociągowej do istniejącej sieci wodociągowej na dz. nr 87/4,

b) warunki wynikające z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- nie dotyczy,

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze projektowanej inwestycji mogą występować stanowiska archeologiczne,
- 2) w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przepuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce jego odkrycia niezwłocznie zawiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie ul. Zwycięstwa 125,

d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- zachować odległości od istniejącej infrastruktury technicznej przebiegającej w obszarze projektowanej inwestycji wg odrębnych przepisów,

5. Projekt decyzji uzgodnić z:

- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, ul. Szczecińska 31.

mgr inż. arch. Lidja Zielińska-Larek
Członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów
Nr ZP-0256
Członek Zachodniej Okręgowej Izby Inżynierów
Nr Z-57