



Sporządzono w Poznaniu, dnia 24.10.2015 r. dla:

Jan Kowalski
ul. Królewska 1
00-000 Warszawa

AUDYT

możliwości inwestycyjnych

dla działki o nr ewid. (), obręb (), gmina (), powiat międzyrzecki, województwo lubuskie

Przedmiot audytu

1. Podstawowe dane dotyczące nieruchomości.
2. Ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3. Analiza zagospodarowania działek sąsiednich oraz możliwości zagospodarowania przedmiotowego terenu.
4. Rekomendacja Kancelarii Urbanistycznej Koczorowski.
5. Fragment rysunku studium.
6. Fragment mapy poglądowej.

Dotyczy: działki nr () , obręb () , gmina () , pow. międzyrzecki, woj. lubuskie	KKU/05-230925/LB	1 z 6
	KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61 624 22 00 • F +48 61 624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

1. Podstawowe dane dotyczące nieruchomości.

Powierzchnia całkowita: () ha

Czy dla przedmiotowych działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: **brak**

Czy dla przedmiotowych działek opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: **brak**

2. Ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała rady zatwierdzająca Studium: Uchwała Rady Miejskiej w Międzyrzeczu Nr () z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy ().

Określenie przeznaczenia terenu w Studium: strefa terenów zieleni otwartej. Zgodnie ze studium, tereny zieleni otwartej obejmują wybrane tereny łąk i pastwisk, zadrzewień, zakrzaczeń oraz tereny stanowiące obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych. Studium dopuszcza na tych terenach rolnicze wykorzystanie gruntów.

Przedmiotowy teren znajduje się przy dawnej drodze krajowej nr 3, w pobliżu węzła na drodze ekspresowej S3.

3. Analiza zagospodarowania działek sąsiednich oraz możliwości zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, plan miejscowy nie jest też opracowywany. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy () określa przedmiotowy teren jako strefę terenów zieleni otwartej. Zgodnie ze studium, tereny zieleni otwartej obejmują wybrane tereny łąk i pastwisk, zadrzewień, zakrzaczeń oraz tereny stanowiące obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych. Studium dopuszcza na tych terenach rolnicze wykorzystanie gruntów.

Zapisy Studium stanowią podstawę do sporządzenia planu miejscowego, o którego opracowaniu decydują władze gminy.

Zapisy obowiązującego studium umożliwiają sporządzenie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zielenią krajobrazową z dopuszczeniem rolniczego wykorzystania gruntu.

Dotyczy: działki nr () , obręb () , gmina () , pow. międzyrzecki, woj. lubuskie	KKU/05-230925/LB	2 z 6
	KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

W świetle obowiązujących przepisów zapisy studium nie stanowią podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

W przypadku braku planu miejscowego, w celu określenia możliwości zagospodarowania działki, należy wystąpić do gminy z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy może być wydawana w przypadku łącznego spełnienia przepisów art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dokonuje się analizy sąsiedztwa. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sąsiedztwo terenu rozpatruje się wzdłuż tej samej drogi publicznej skąd odbywa się główny wjazd na teren/ działkę objętą wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Przedmiotowy teren znajduje się przy dawnej drodze krajowej nr 3, w pobliżu węzła na drodze ekspresowej S3 (w odległości około () m od węzła ()). W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się grunty rolne i leśne oraz tereny zamknięte jednostki wojskowej. Obecny sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w sąsiedztwie działki nr (), obręb (), gmina () nie pozwala na wyznaczenie warunków zabudowy z przeznaczeniem pod zabudowę.

4. Rekomendacja Kancelarii Urbanistycznej Koczorowski.

Przedmiotowy teren znajduje się przy dawnej drodze krajowej nr 3, w pobliżu węzła () na drodze ekspresowej S3. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się grunty rolne i leśne oraz tereny zamknięte jednostki wojskowej. Obecny sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w sąsiedztwie działki nr (), obręb (), gmina () nie pozwala na wyznaczenie warunków zabudowy z przeznaczeniem pod zabudowę. Brak jest również możliwości przekształcenia tego terenu w trybie planu miejscowego – ze względu na to że studium określa ten teren jako strefę terenów zieleni otwartej.

Tym nie mniej działka jest na tyle atrakcyjnie położona (bliskość węzła S3 () na drodze ekspresowej S3), że warto podjąć działania zmierzające do zmiany obowiązującego Studium z przeznaczeniem pod zabudowę usługową/ produkcyjną i w dalszym kroku opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod tego rodzaju zabudowę. Wymaga to zawnioskowania do władz gminy () o zmianę obowiązującego studium, a w przypadku pozytywnego rozpatrzenia takiego wniosku i uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy () zmiany studium umożliwiającej sporządzenie planu miejscowego pod zabudowę usługową bądź produkcyjną zawnioskowanie o sporządzenie stosownego planu miejscowego dla przedmiotowego terenu.

Dotyczy: działki nr () , obręb () , gmina () , pow. międzyrzecki, woj. lubuskie	KKU/05-230925/LB	3 z 6
	KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61 624 22 00 • F +48 61 624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

Działka nr () , obręb () , gmina () ze względu na atrakcyjne położenie w pobliżu węzła () ma duży potencjał, aby jednak uruchomić ten teren pod zabudowę potrzeba czasu i dokonania zmiany w świeżo uchwalonym (w 2014 r.) obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy () (konieczny wniosek o zmianę studium) oraz opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę usługową lub produkcyjną (po uchwaleniu zmiany studium konieczny wniosek o sporządzenie planu miejscowego).

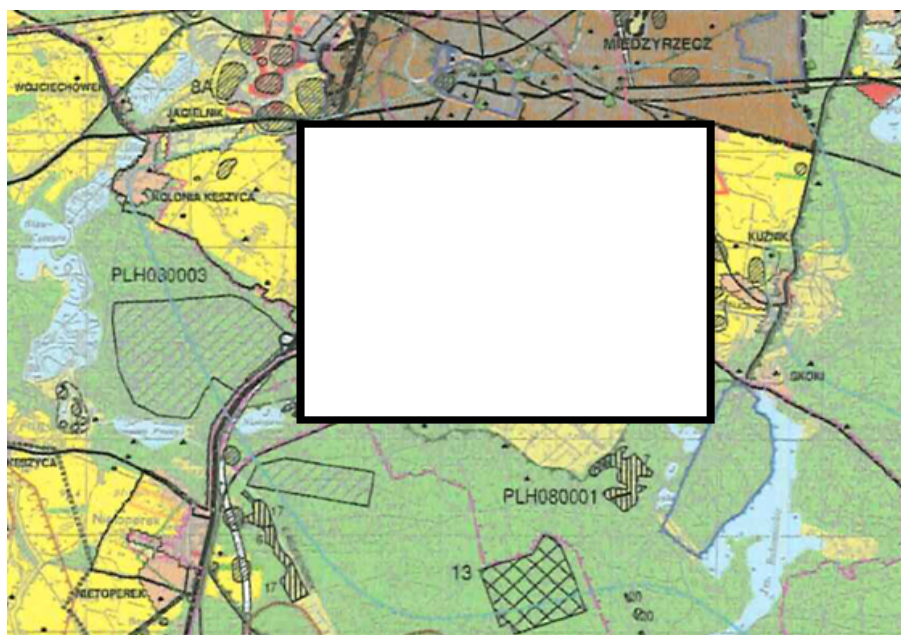
Audyt sporządził
Łukasz Bartoszewski
Łukasz Bartoszewski

Rekomendacji udzielił
Filip Koczorowski
Filip Koczorowski



Dotyczy: działki nr () , obręb () , gmina () , pow. międzyrzecki, woj. lubuskie	KKU/05-230925/LB	4 z 6
	KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61 624 22 00 • F +48 61 624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

5. Fragment rysunku studium.

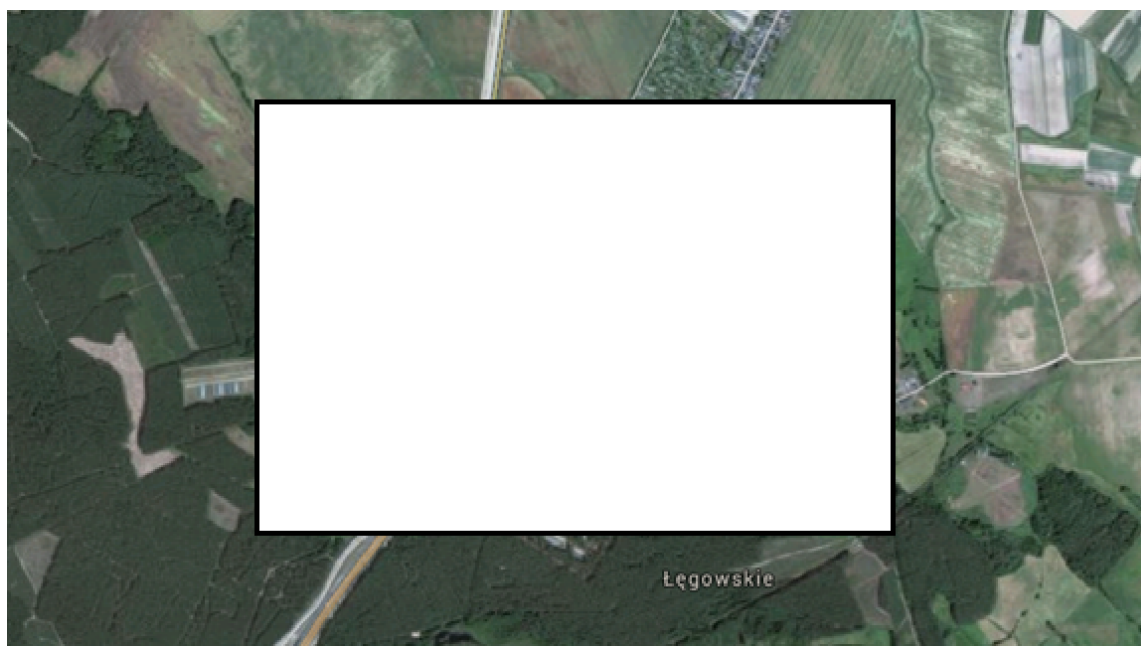


Lokalizacja przedmiotowego terenu



Dotyczy: działki nr () , obręb () , gmina () , pow. międzyrzecki, woj. lubuskie	KKU/05-230925/LB	5 z 6
	KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61 624 22 00 • F +48 61 624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

6. Fragment mapy poglądowej



Lokalizacja przedmiotowego terenu



Dotyczy: działki nr () , obręb () , gmina () , pow. międzyrzecki, woj. lubuskie	KKU/05-230925/LB	6 z 6
	KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		