

OPIS ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wnioskodawca:

Urbis Sp. z o.o.
ul. Chrobrego 24/25
62-200 GNIEZNO

Adres inwestycji:

ul. Fabryczna 7
działka nr 5/3, ark. 24

Zamiar inwestycyjny:

budowa bazy Zakładu Oczyszczania Miasta, polegającej na:
- budowie budynku biurowo-socjalnego,
- budowie wiat garażowych dla samochodów specjalistycznych i dostawczych,
- budowie budynku warsztatowo-magazynowego,
- budowie terenowego stanowiska mycia sprzętu zakładowego,
- budowie separatora koelescencyjnego,
- budowie parkingów,
- budowie placów manewrowych i składowych, oraz dróg wewnętrznych,
- budowa zbiornika retencyjnego wód deszczowych,
- budowa ogrodzenia i sieci infrastruktury technicznej

1. Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego zostały określone na rysunku analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w skali 1:500.

2. Analiza obszaru

- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru wyznaczonego zgodnie z Rozporządzeniem: tereny przemysłowe (np. Trepko), tereny usługowe (np. budynki biurowe, kościół), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, teren zabudowy zagrodowej, tereny kolejowe, tereny obsługi komunikacyjnej.

- parametry zabudowy:


- średnia intensywność zabudowy w całym analizowanym obszarze wynosi ok. 21,8%, przy czym maksymalna intensywność zabudowy w w/w obszarze wynosi 66,9% (działka nr 3/2, ark. 47), natomiast minimalna intensywność zabudowy w w/w obszarze wynosi 1,3% (działka nr 1/18, ark. 47).
 - zabudowa usługowa i przemysłowa:
 - minimalna intensywność zabudowy ok. 1,6% (działka nr 24/7, ark. 47),
 - maksymalna intensywność zabudowy ok. 66,9% (działka nr 3/2, ark. 47)
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa:
 - minimalna intensywność zabudowy ok. 10,2% (działka nr 12/2, ark. 47),
 - maksymalna intensywność zabudowy ok. 32,8% (działka nr 130, ark. 47)
- średnia szerokość elewacji frontowej w całym analizowanym obszarze wynosi ok. 17,1 m
 - dla budynków usługowych i przemysłowych:
 - minimalna szerokość elewacji frontowej ok. 6,0 m (działka nr 8, ark 25, dz. nr 1/23, ark.47)
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej ok. 240,0 m (działki nr 1/1, 1/2, 1/6, 8/1, 8/3, ark. 24)
 - średnia szerokość elewacji frontowej 27,4 m
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - minimalna szerokość elewacji frontowej – 8,0 m (działka nr 109, 130, 131, 136, 137/1, 137/3, 127/4, 141, 142, ark 25)
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m (działka nr 135, ark. 25)
- geometria dachu:
 - dla budynków usługowych- dachy strome i dachy płaskie,
 - dla budynków przemysłowych- dachy strome i dachy płaskie,

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie

Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/1
WA/A. 6730.49.17
z dnia 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA GNIEZNA


Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

- dla budynków mieszkalnych- dachy płaskie i dachy strome,
- wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: I-III- kondygnacje,
 - budynki usługowe: I-II
 - budynki przemysłowe: I-III
 - budynki gospodarczo – garażowe: I -kondygnacyjne.
- linia zabudowy – wzdłuż ulicy Fabrycznej zabudowa sytuowana jest w odległości od ok. 1,5 m (działki nr 5/8, 5/12, ark 24) do ok. 113,0m (działka nr 15/7, ark 24).
- dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej powiatowej (ul. Fabryczna)

Analizę opracowała:**mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska**

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o WZiZT zgodnie z art. 60 pkt 4 i art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073)


Główny specjalista

Ewa Gulczyńska

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/17
WA/A. 6730.49.17
z dnia 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA GНИЕZNA


Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem działki nr 5/3, ark. 24, położonej w Gnieźnie przy ul. Fabrycznej – pokazanej na załączniku mapowym jako teren objęty wnioskiem, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizowany obszar został wyznaczony w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (która wynosi ok. 80,0 m) objętej wnioskiem wzdłuż każdej z granic działki nr 5/3, ark. 24, tj. w odległości nie mniejszej niż 240,0 m.

Analiza została przeprowadzona podczas wizji lokalnej w terenie w dniu 20.07.2017 r.

Nieruchomość - działka nr 5/3, ark. 24, usytuowana przy ul. Fabrycznej, położona jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla takiego obszaru warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), ale tylko w przypadku łącznego spełnienia wszystkich pięciu warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 tj.:

1. 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;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. 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;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, po odniesieniu wyników z analizy do informacji zawartych we wniosku Inwestora stwierdzono, iż wnioskowane zamierzenie spełnia warunki podane w art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 5 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z treści analizy wynika, że na obszarze objętym analizą wyznaczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), znajduje się zabudowa przemysłowa, która jest przedmiotem niniejszego postępowania.

1) Linia zabudowy

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż linia zabudowy usytuowana jest w odległości od ok. 1,5 m do ok. 113,0 m od drogi publicznej ul. Fabrycznej.

Dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego ustalono nieprzekraczalną przednią linię zabudowy w odległości 6,0m od frontowej granicy działki, jednak nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni ul. Fabrycznej o klasie drogi powiatowej.

Zwraca się uwagę, że przedmiotowa inwestycja proponowana jest w sąsiedztwie granicy działki z terenem rowu melioracyjnego (działka 75, ark.25), do którego należy zapewnić dostęp w postaci pasa technicznego szerokości 4,0m wzdłuż granicy działki 5/3 ark. 24, który umożliwi prawidłowe funkcjonowanie rowu. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa technicznego do ok. 2,0m na odcinku ok.10,0m wzdłuż planowanej wiaty 3a (stanowiska samochodów specjalistycznych).

2) Intensywność zabudowy

Średnia arytmetyczna intensywność zabudowy dla analizowanych działek wynosi ok. 21,8% przy czym maksymalna intensywność zabudowy wynosi ok. 66,9%.

Dla obszaru objętego wnioskiem ustalono wielkość powierzchni zabudowy jako max. 28% całkowitej

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/17
WA/A. 6730.49.17
z dnia ... 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA GNIEZNA
Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

powierzchni działki.

3) Szerokość elewacji frontowej

Po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że średnia szerokość elewacji frontowej dla analizowanych budynków przemysłowych i usługowych mieści się w przedziale od ok. 6,0 m do ok. 240,0 m.

Dla wnioskowanej inwestycji ustalono następujące parametry dotyczące szerokości elewacji:

- dla budynku biurowo-socjalnego - max. 27,0 m,
- dla budynku warsztatowo – magazynowego - max. 27,0 m,
- dla wiaty garażowej – max. 34,0m,

4) Wysokość nowoprojektowanego budynku do najwyższego punktu

W całym obszarze analizowanym występują budynki przemysłowe max. do III kondygnacji.

Dla wnioskowanej inwestycji ustalono obiekty o wysokości:

- dla budynku biurowo-socjalnego – ustalono: II kondygnacje naziemne, max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- dla budynku warsztatowego i wiat – ustalono: I kondygnacja naziemna, max. 6,0 m \pm 20%;

5) Geometria dachu

Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa przemysłowa o dachach stromych i płaskich, z przewagą dachów płaskich.

Dla wnioskowanej inwestycji ustalono geometrie dachu jako:

- dla budynku biurowo-socjalnego: dach płaski lub stromy jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 27°
- dla budynku warsztatowego i wiat: dach płaski lub stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 27°

4. Spełnienie warunków zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Warunek ten został spełniony bowiem w obszarze analizowanym występuje liczna zabudowa przemysłowa. Spełnienie tego warunku otwiera możliwość dokonania analizy zabudowy na większym obszarze, a nie tylko na jednej działce sąsiedniej i to działce bezpośrednio graniczącej z działką, na której planowane jest zamierzenie inwestycyjne. Temu celowi służy wyznaczenie obszaru analizowanego; obejmuje on teren, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Takie rozumienie tego przepisu jest zgodne z celami ustawy, która nakazuje uwzględniać wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy).
- teren posiada dostęp do drogi publicznej ul. Fabrycznej,
- uzbrojenie terenu: sieć wod-kan, energetyczna, gazowa,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zatem stwierdzić należy, że wnioskowany zamiar inwestycyjny **budowy bazy Zakładu Oczyszczania Miasta, polegającej na:**

- budowie budynku biurowo-socjalnego,
- budowie wiat garażowych dla samochodów specjalistycznych i dostawczych,
- budowie budynku warsztatowo-magazynowego,
- budowie terenowego stanowiska mycia sprzętu zakładowego,
- budowie separatora koeleencyjnego,
- budowie parkingów,
- budowie placów manewrowych i składowych, oraz dróg wewnętrznych,
- budowa zbiornika retencyjnego wód deszczowych,
- budowa ogrodzenia i sieci infrastruktury technicznej,

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie

Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/17
WA/A. 6730.49.17
z dnia 8.09.17

Z up. PREZYDENTA MIASTA GNIEZNA

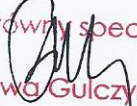
Agnieszka Pacanowska
Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

odpowiada swymi parametrami, cechami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytami i formą architektoniczną, intensywnością wykorzystania terenu zabudowie znajdującej się w analizowanym obszarze. Ponadto teren posiada bezpośredni dostęp do komunikacji publicznej ul. Fabrycznej, a działka posiada pełne uzbrojenie terenu.

Wyniki analizy opracowała:

mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska


posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o WZiZT zgodnie z art.60 pkt 4 i art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

Główny specjalista

Ewa Gulczyńska

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

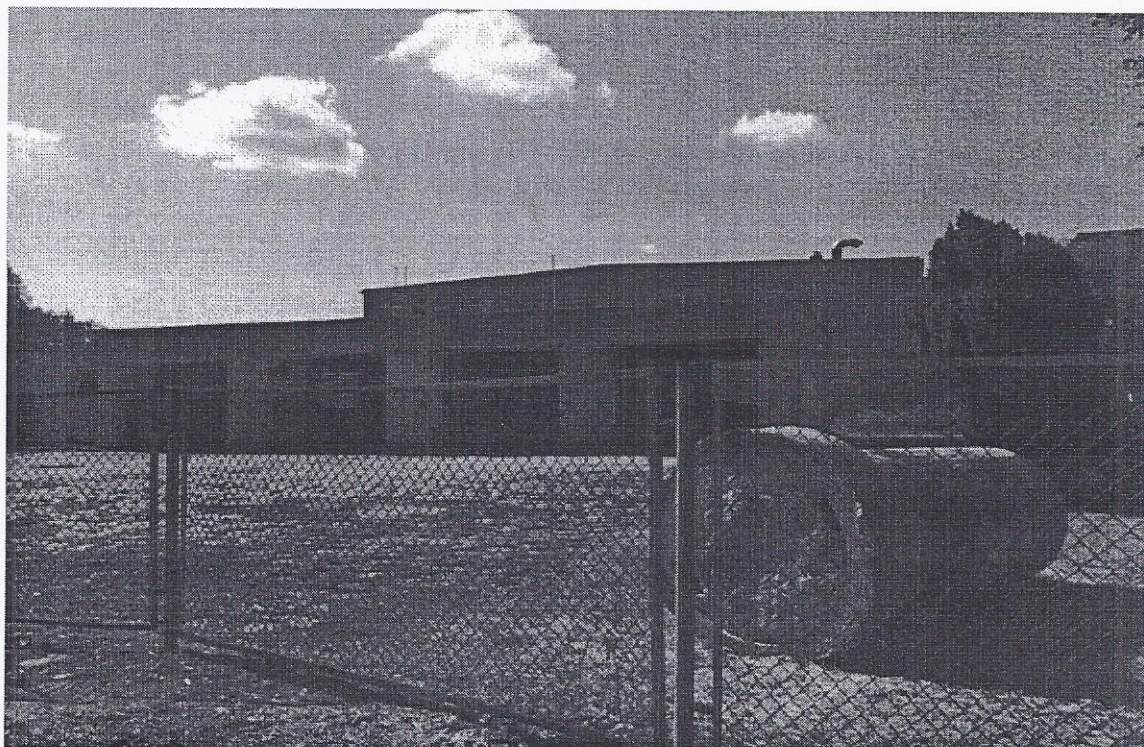
Załącznik do decyzji nr 46/17
WA/A. 6730.49.2017
z dnia 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA GНИЕZNA


Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Widok na teren działki nr 5/3 ark. 24, ul. Fabryczna, Gniezno

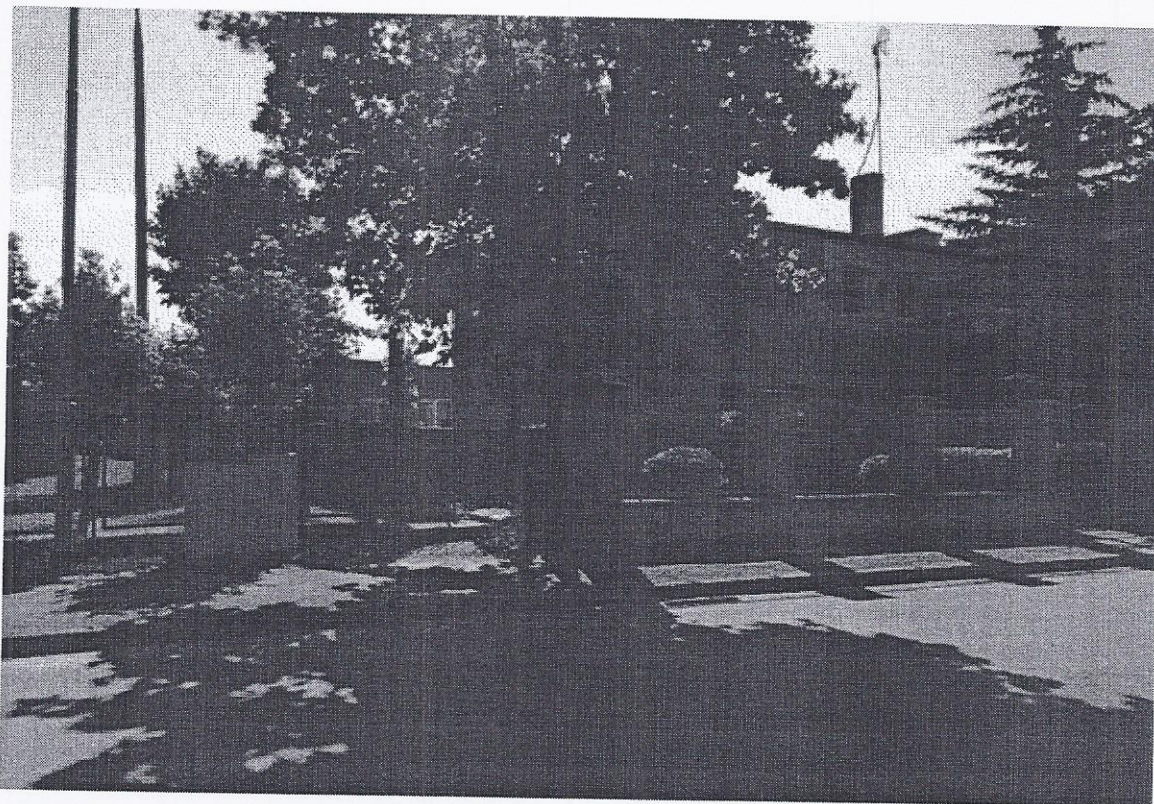


URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/17
WA/A. 6730.49.2017
z dnia 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA GНИЕZNA
Agnieszka Pacanowska
Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

Widok na teren działek sąsiednich, ul. Fabryczna, Gniezno



URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/17
WA/A. 6730.49.17
z dnia 8.09.17

Z up. PREZYDENTA MIASTA GNIEZNA
Agnieszka Pacanowska
Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki



Dokumentację fotograficzną opracowała:

mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o WZiZT zgodnie z art.60 pkt 4 i art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz 1073).

Główny specjalista

Ewa Gulczyńska

URZĄD MIEJSKI

w Gnieźnie

Wydział Architektury i Urbanistyki

Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 46/17

WA/A. 6730.49.17

z dnia 8.09.17

z up. PREZYDENTA MIASTA Gniezna

Agnieszka Pacanowska

Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki