

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) – w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1073).

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Stan prawny

Strony postępowania ustalono na podstawie wypisów z „Rejestru gruntu” uzyskanego z Wydziału Mienia i Geodezji UM

III. Stan faktyczny

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a ponadto dokonuje analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Jednocześnie, nie przeprowadza się analizy zgodnie z ustaleniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), ponieważ ustalenia te dotyczą tylko decyzji o warunkach zabudowy, a nie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W oparciu o ww. rozporządzenie nie określa się zatem:

- linii zabudowy (którą wyznaczono na podstawie przepisu odrębnego);
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- szerokości elewacji frontowej;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej;
- geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych).

Z kolei zgodnie z art. 61 ust. 1 i 2a u.p.z.p. wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1-5. A zatem w oparciu o zabudowę występującą na terenie objętym wnioskiem i w najbliższym sąsiedztwie, przeprowadzono analizę.

1. art. 61. ust. punkt 1

a) Funkcje występujące w terenie:

- funkcja biurowa, składowa i towarzysząca jej funkcja garażowo-gospodarcza działki o nr ew. 4 w obrębie 361

Wnioskowana inwestycja dotyczy realizacji obiektu cieplarni na potrzeby istniejącej placówki naukowej tj. Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin – Państwowego Instytutu Badawczego. Wobec powyższego stwierdzono kontynuację istniejącej na wnioskowanym terenie funkcji usługowej.

b) Linia zabudowy

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ww. ustawy, na terenie zabudowanym, obiekty budowlane przy drogach powiatowych powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Ulica Jeździecka na wysokości wnioskowanej nieruchomości stanowi drogę powiatową.

Wobec powyższego wyznaczono obowiązującą linię zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

Istniejący wskaźnik zabudowy na przedmiotowym terenie wynosi ca 3 %. Uwzględniając planowaną inwestycję, która zgodnie z treścią wniosku spowoduje niewielkie zwiększenie istniejącej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, uznano, iż przyjęcie 4 % jako wartości maksymalnej nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego.

przyjęto: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 4%

- d) **Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:**
Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., projektowana inwestycja znajduje się w strefie S1 – skarpy północnej, na terenie obszarów rekreacji i sportu, gdzie należy eksponować naturalne walory przyrodniczo-krajobrazowe w ramach Miejskiego Systemu Przyrodniczego.
Wobec powyższego wyznaczono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący 60%.
- przyjęto: wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min. 60%
- e) **Szerokość elewacji frontowej:**
Ustalono, że szerokość elewacji frontowych budynków na terenie objętym wnioskiem kształtuje się od 7m do ca 58 m.
Uwzględniając planowaną inwestycję, która zgodnie z treścią wniosku nie przekroczy największej szerokości elewacji frontowej występującej na terenie objętym wnioskiem, w celu zachowania spójności cech, przyjęto największą szerokość tj. ca 58 m jako wartość maksymalną.
- przyjęto: szerokość elewacji frontowej max. ca 58 m
- f) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki, okapu)**
Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych budynków na terenie objętym wnioskiem kształtuje się od 3m do ca 7m.
Uwzględniając planowaną inwestycję, która zgodnie z treścią wniosku nie przekroczy największej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej występującej na terenie objętym wnioskiem, w celu zachowania spójności cech, przyjęto największą wysokość tj. ca 7 m jako wartość maksymalną.
- przyjęto: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej max. ca 7 m do okapu
- g) **Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych):**
Ustalono, iż na terenie objętym wnioskiem zasadniczo występują dachy o kącie nachylenia połaci do 5°. Oprócz takich zabudowań, znajdują się też przewidziane do rozbiórki obiekty szklarniowe, o dwuspadowym układzie dachu i nachyleniu połaci od 20° do 25°. Wysokości wszystkich kalenic głównych nie przekraczają ca 7,5m i występują w kierunku równoległym lub prostym w stosunku do frontu działki.
Mając na względzie geometrię dachów istniejących cieplarni,
- przyjęto: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 25°, o wys. kalenicy głównej max. ca 7,5m, kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki dowolny.
2. **art. 61. ust. 1 punkt 2**
- a) **Dostęp do drogi publicznej** – działka posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Jeździeckiej; obsługa komunikacyjna powinna odbywać się na dotychczasowych zasadach przez istniejący zjazd z ul. Jeździeckiej,
- b) **Wymagana ilość miejsc parkingowych** – należy zapewnić min 2 m.p. na 10 nowo zatrudnionych, w oparciu o wskaźnik prognozowania miejsc parkingowych, określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., wszystkie miejsca postojowe wymagane dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić poza granicami pasa drogowego.
3. **art. 61. ust. 1 punkt 3**
Teren posiada uzbrojenie wystarczające dla realizacji omawianej inwestycji, które należy zrealizować na warunkach gestora sieci.

4. art. 61. ust. punkt 4

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako inne tereny zabudowane – Bi oraz tereny rekreacyjno – wypoczynkowe – Bz, zgodnie art. 61 ust. 1 pkt. 4 ww. ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073) spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

z up. PREZYDENTA MIASTA



Katarzyna Łaskarzewska – Karczmarsz
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta