

Załącznik Nr 2 – wyniki analizy – część tekstowa

do decyzji znak: WAB.I.6730.51.2016.KR z dnia 2016.07.18

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

I. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Stan prawny

Strony postępowania – zgodnie z załącznikiem adresowym do niniejszej decyzji.

III. Stan faktyczny

Według art. 61 ust.1 punkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) art. 61 ust. 1 punkt 1

a) Funkcje występujące w terenie

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy wiaty magazynowej (na sprzęt ogrodniczy) i stawu dla kolekcji roślin bagiennych, na potrzeby prowadzonej działalności wnioskodawcy.

Jak przyjął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 20.12.2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 1060/07, do ustalenia ciągłości funkcji zabudowy wystarczające jest stwierdzenie, że przynajmniej jedna nieruchomość posiada taką funkcję, jaka wynika z wniosku inwestora.

Zarówno na wnioskowanej działce jak i na nieruchomości sąsiedniej występuje wnioskowana funkcja, wobec powyższego dla projektowanego zamierzenia ustalono kontynuację funkcji magazynowej.

b) Linia zabudowy

Zgodnie z § 4. 1. 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. Nr 164, poz. 1588) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Ustalono, iż linia zabudowy po południowej stronie ul. Jeździeckiej przebiega w następujący sposób:

- dla budynków gospodarczych i magazynowych położonych na wnioskowanej działce o nr ew. 4 obr. 361 – w następujących odległościach ca 32,0 m, ca 42,0 m i ca 50,0 m, ca 64,0 m, ca 97,0 m od granicy z działką drogową o nr ew. 8 w obr. 361;

- dla budynków: gospodarczego i magazynowego, położonych na działce o nr ew. 3 obr. 361 – w następujących odległościach ca 42,0 m i ca 39,0 m od granicy z działką drogową;

Linia zabudowy wzdłuż ul. Jeździeckiej nie jest ujednoliconą i tworzy uskok.

Zgodnie z § 4.3. ww. rozporządzenia, jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

W największej odległości od pasa drogowego znajduje się budynek magazynowy usytuowany na wnioskowanej działce o nr ew. 4 obr. 361, położony w odległości ca 97,0 m od granicy z działką drogową.

Uznając jednak, iż linia zabudowy tworzy tzw. nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii niż pas drogowy postanowiono skorzystać z § 4. 4. ww. rozporządzenia, który dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3. 1 ww. rozporządzenia.

Uwzględniono zatem położenie pozostałych zabudowań usytuowanych na wnioskowanym terenie i linię zabudowy wyznaczono jako przedłużenie wiodącej linii zabudowy zespołu budynków gospodarczo - magazynowych, która przebiega uskokowo w odległości 42,0 m i 50,0 m od granicy z działką drogową o nr ew. 8 w obr. 361.

Obowiązującą linię zabudowy wkreślono na załączniku graficznym nr 1, przy czym pojęcie „obowiązującej linii zabudowy” należy rozumieć jako nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. Akt II OSK 779/07).

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu

Zgodnie z § 5. 1. 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. Nr 164, poz. 1588) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 15%.

Zauważyć należy, że wnioskowana działka należy do grupy największych powierzchniowo nieruchomości, występujących w obszarze analizowanym. Z kolei wskaźniki zabudowy kształtujące się na najbliższych wielkopowierzchniowych nieruchomościach, wynoszą 1% (działka 3 obr. 361) i 33% (działka 8/15 obr. 362). Zaznaczyć jednak trzeba, że tylko działka nr 3, o niskim wskaźniku, jest powiązana funkcjonalnie z terenem objętym wnioskiem. W tej sytuacji uznano, iż średni wskaźnik zabudowy z obszaru analizowanego, wynoszący 15%, można dopuścić co najwyżej jako wartość maksymalną.

Z kolei w odniesieniu do planowanego zwiększenia powierzchni zabudowy w wyniku realizacji inwestycji, istniejący wskaźnik zabudowy terenu objętego wnioskiem, wynoszący 3%, przyjęto jako wartość minimalną.

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 – strefie 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 zabudowy - min. 3% - max 15%;
wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min. 60%;

d) Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6.1. 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. Nr 164, poz. 1588) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

Średnia szerokość elewacji frontowej w terenie analizowanym wynosi 26 m, co z tolerancją 20% daje przedział 21 m ÷ 31 m.

Zauważyć należy, że szerokości elewacji frontowych budynków usytuowanych na wnioskowanym terenie wynoszą od 7,0 m dla pojedynczego budynku do 58,0 m dla zespołu budynków gospodarczo- magazynowych.

W celu zachowania ładu przestrzennego w zakresie szerokości, w szczególności w odniesieniu do wnioskowanego terenu, postanowiono skorzystać z § 6.2 ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3.1.

Wnioskodawca wnosi o budowę wiaty magazynowej o szerokości 18,5 m, gdzie szerokość wnioskowanego terenu wynosi 164 m.

Uznając, iż szerokość działki pozwoli na realizację inwestycji w znacznie szerszym zakresie niż wnioskowany, postanowiono nawiązać do szerokości budynków już występujących na tym terenie i przyjęto: min. 7 m – max. 58 m.

przyjęto: szerokość elewacji frontowej - min. 7 m - max. 58 m;

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

Zgodnie z § 7.1. 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. Nr 164, poz. 1588) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Z przeprowadzonej analizy wynika jednak, iż wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym jest nieujednolicona i kształtuje się od 3,0 m do 6,0 m, a zatem tworzy uskok.

Zgodnie z § 7.3. w/w rozporządzenia jeżeli wysokość o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą w obszarze analizowanym.

Wobec powyższego obliczono średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w terenie analizowanym, która wynosi 4,0 m.

Uwzględniając jednak różnice wysokości występujących w obszarze analizowanym, a w szczególności na wnioskowanym terenie, odstąpiono od przyjęcia średniej jako ściśle obowiązującej wartości i skorzystano z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, tj. wyznaczenia innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.

Zauważyć należy, że wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych na wnioskowanej działce kształtują się od 3,0 m, poprzez 4,0 m, do 6,0 m. W stosunku do rodzaju planowanego zamierzenia a także jego przewidywanej lokalizacji w sąsiedztwie budynków o wysokości 4,0 m, wysokość wynosząca 6,0 m stanowi zbyt dużą wartość. Uznając zatem, że zasadnym jest zachowanie ładu w zakresie wysokości, postanowiono przyjąć przedział pozostałych wysokości występujących na wnioskowanej działce tj. min. 3,0 m – max. 4,0 m.

przyjęto: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – min. 3,0 m – max. 4,0 m do okapu lub attyki

f) Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

Zgodnie z § 8 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. Nr 164, poz. 1588) geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż wśród analizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w obszarze analizowanym występują:

- tzw. dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 5° i ca 10°;
- kalenice równoległe i prostopadłe do frontów działek.

W celu zachowania ładu przestrzennego nawiązano się do dominującej geometrii dachów budynków występujących w terenie analizowanym i dla planowanej inwestycji **przyjęto:**

- dach o kącie nachylenia połaci do 5°, gdzie ze względu na przyjęty znikomy kąt nachylenia połaci dachowych, układu połaci dachowych, wysokości kalenicy głównej oraz kierunku kalenicy głównej nie określa się;

2) art. 61. ust.1. punkt 2

a) Dostęp do drogi publicznej:

- dostęp do drogi publicznej – ul. Jeździeckiej;
- obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach tj. przez istniejący zjazd z ul. Jeździeckiej;
- wymagana ilość miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach działki objętej wnioskiem – należy zapewnić min. 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, zgodnie ze wskaźnikiem prognozowania miejsc parkingowych określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.

3) art. 61 ust. 1 punkt 3

a) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

sposób zaopatrzenia w:

- energię elektryczną – nie dotyczy;
- wodę:
 - w odniesieniu do wnioskowanej budowy wiaty magazynowej – nie dotyczy;
 - w odniesieniu do wnioskowanego stawu – z ujęcia własnego, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr 809/2013, z dnia 08.08.2013r., znak: WGK.VI.6341.48.2013
- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- energię ciepłą – nie dotyczy;
- sposób gospodarowania odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art.5 ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 250).

4) art. 61. ust.1. punkt 4

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowany jest jako inne tereny zabudowane B1, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe B2, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

KR

z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Łaska, *[podpis]* marz
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta

[podpis]