

Załącznik nr 2b do decyzji nr 91 z dnia 04 .10.2023 r.
znak WAiB.6730.11.119.2023.AMKZ
wyniki analizy – część tekstowa

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

Analizy dokonano dla terenu położonego przy ul. Płaskiej 37A w Toruniu (działka nr 226/2, obręb 45) z terenami przyległymi – przedmiotowy teren oraz obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym 2a.

Planowana inwestycja polega na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową (zakład zbierania oraz przetwarzania odpadów - prowadzenie zakładu przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granicę obszaru analizowanego wyznacza się wokół granic terenu objętego wnioskiem w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu tego terenu, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Ww. ustawa definiuje front terenu jako tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W omawianym przypadku teren objęty wnioskiem (działka nr 226/2 obręb 45) nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z ul. Szymańskiego poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 227, 217/2, 206/2, 207/1. Za front terenu objętego wnioskiem przyjęto zatem część tego terenu zwróconą do drogi wewnętrznej zlokalizowanej na ww. działkach.

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony drogi wewnętrznej wynosi 54,6 m, w związku z tym obszar analizowany wokół terenu objętego wnioskiem należało wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 163,8 m od granic tego terenu. W przypadkach, gdy nieruchomości zabudowane tylko częściowo znalazły się w odległości do 163,8 m od granicy terenu objętego wnioskiem, do analizy włączono całe te nieruchomości.

W ten sposób wyznaczono obszar, na którym znajdują się nieruchomości dostępne z ulicy Szymańskiego, Płaskiej i dróg dojazdowych do tych ulic.

Jednocześnie nie znaleziono przesłanek do innego wyznaczenia obszaru analizowanego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1. Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych, na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Szymańskiego poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 227, 217/2, 206/2, 207/1.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działka nr 226/2 z obrębem 45 oznaczona jest w rejestrze gruntów jako „Ba” – tereny przemysłowe.
5. Nie stwierdzono braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Teren objęty wnioskiem (działka nr 226/2 obręb 45) ma powierzchnię 2159 m² i obecnie nie jest zabudowany. Inwestor wnioskuje o budowę hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową o powierzchni zabudowy wynoszącej minimalnie 400 m², a maksymalnie 600 m². W wyniku planowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wyniesie minimalnie 19 %, a maksymalnie 28 % powierzchni terenu objętego wnioskiem. Dla planowanej inwestycji ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy maksymalnie 28 %, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym są zróżnicowane i wynoszą minimalnie 4 m (działki nr 228, 4/12 obręb 45, działka nr 404 obręb 46 – łącznie) i maksymalnie 12 m (działka nr 225/1). Inwestor wnioskuje o budowę hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej 12 m. Teren objęty wnioskiem nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. W związku z powyższym dla planowanej inwestycji odstąpiono od ustalenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji maksymalnie 12 m jako wysokość nieprzekraczającą maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

z up. Prezydenta Miasta Torunia

mgr inż. Małgorzata Adamska
Kierownik Referatu
Architektury i Urbanistyki