

Załącznik nr 2b do decyzji nr *Fl*.2024 z dnia *17*.07.2024 r.
znak WAiB.6730.11.16.2024 AM KZ
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 22a w Toruniu (działki nr 32/36, 32/41, 199/10, obręb 45) z terenami przyległymi – przedmiotowy teren oraz obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym 2a.

Planowana inwestycja polega na budowie stacji paliw płynnych z budynkiem biurowo-socjalnym i warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu.

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 (działki nr 32/36, 32/41, 199/10, obręb 45) przylega bezpośrednio do drogi publicznej – ul. Płaskiej. Obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem odbywa się z ul. Płaskiej. Za front terenu objętego wnioskiem przyjęto zatem część tego terenu przylegającą do tej ulicy.

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony ul. Płaskiej wynosi ok. 44 m, w związku z tym obszar analizowany wokół terenu objętego wnioskiem należało wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 132 m od granic tego terenu. W przypadkach, gdy nieruchomości zabudowane tylko częściowo znalazły się w odległości do 132 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 Płaskiej, Marii Skłodowskiej-Curie i dróg dojazdowych do tych ulic.

Jednocześnie nie znaleziono przesłanek do innego wyznaczenia obszaru analizowanego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1. Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy:

Zgodnie z § 4 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 ze zm.) obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się, jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa powyżej.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest po południowej stronie drogi publicznej ul. Płaskiej. Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest również po północnej stronie

drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach nr 32/43, 212/7 - droga dojazdowa.
Linia zabudowy w obszarze analizowanym wzdłuż południowej strony ul. Płaskiej kształtuje się następująco:

- działki nr 199/7, 32/25, 32/38, 32/39, 199/12, 199/13 (łącznie) – w odległości ok. 17,5 m (budynek przemysłowy) oraz w odległości ok. 29 m (budynek magazynowy) od granicy pasa drogowego.

W obszarze analizowanym po północnej stronie drogi wewnętrznej (działki nr 32/43, 212/7) linia zabudowy kształtuje się następująco:

- działki 199/7, 32/25, 32/38, 32/39, 199/12, 199/13 (łącznie) – w odległości ok. 14 m (budynek magazynowy) oraz w odległości ok. 23 m (budynek produkcyjny) od granicy pasa drogi wewnętrznej.

Inwestor wnioskuje o budowę stacji paliw płynnych wraz z budynkiem biurowo-socjalnym i budynkiem warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu.

Dla planowanej inwestycji należałoby ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 29 m od granicy pasa drogowego ul. Płaskiej jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy budynku magazynowego na działkach sąsiednich nr 32/38, 32/39, 32/25 (łącznie) oraz w odległości 23 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy budynku przemysłowego na działkach nr 199/7, 32/25 (łącznie). Jednocześnie, dla zachowania ładu przestrzennego uznano, że dopuszczalnym jest ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 17,5 m od granicy pasa drogowego ul. Płaskiej jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy budynku przemysłowego zlokalizowanego na działkach nr 199/7, 32/25 (łącznie) oraz w odległości 14 m od strony drogi wewnętrznej, jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy budynku zlokalizowanego na działkach nr 32/38, 32/39, 32/25 (łącznie), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji. Takie ustalenie linii zabudowy pozwoli na zagospodarowanie terenu we wnioskowany przez Inwestora sposób.

b) funkcja zabudowy:

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o funkcji:

- usługowej, w tym biurowej (działka nr 28/25, działki nr 15/32, 15/26 – łącznie,),
- produkcyjno-magazynowej (działki nr 28/15, 28/16 – łącznie, działki nr 15/19, 28/24, 28/18, 28/20, 28/21 – łącznie, działki nr 32/25, 199/7, 32/39, 32/38 – łącznie, działki nr 213, 32/23, 148/22 – łącznie).

Planowana inwestycja polega na budowie stacji paliw płynnych z budynkiem biurowo-socjalnym i warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu. Mając powyższe na uwadze uznaje się, że planowana inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy z obszaru analizowanego.

c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:

Zgodnie z § 5 rozporządzenia jw. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy (niż średni wskaźnik) w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy.

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 35 %. Teren objęty wnioskiem (działki nr 32/36, 32/41, 199/10 obręb 45) ma powierzchnię 4003 m² i obecnie nie jest zabudowany.

Inwestor wnioskuje o budowę stacji paliw płynnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, w tym budowę budynku biurowo-socjalnego, budynku warsztatowego o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej minimalnie 400 m², a maksymalnie 800 m². W wyniku planowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wyniesie minimalnie 10 %,

a maksymalnie 20 % powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Dla planowanej inwestycji ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy maksymalnie 35 % powierzchni terenu objętego wnioskiem jako średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy występujący w obszarze analizowanym.

d) szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z § 6 rozporządzenia jw. szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi 21,1 m, co z tolerancją 20 % wynosi minimalnie 16,9 m i maksymalnie 25,3 m. Inwestor wnioskuje o budowę stacji paliw płynnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, w tym budowę budynku biurowo-socjalnego o szerokości elewacji frontowej minimalnie 8 m, a maksymalnie 20 m, budowę budynku warsztatowego o szerokości elewacji frontowej minimalnie 8 m, a maksymalnie 15 m oraz budowę zadaszenia – wiaty o szerokości obiektu minimalnie 3,5 m, a maksymalnie 7 m. W przypadku zadaszenia odniesiono się do szerokości obiektu, ponieważ zadaszenie nie posiada elewacji frontowej.

Mając powyższe na uwadze dla planowanej inwestycji w odniesieniu do:

- budowy budynku biurowo-socjalnego ustala się szerokość elewacji frontowej maksymalnie 25,3 m jako średnią szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym z tolerancją 20 %,

- budowy budynku warsztatowego ustala się szerokość elewacji frontowej maksymalnie 15 m jako szerokość nieprzekraczającą średniej szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym,

- budowy zadaszenia ustala się szerokość obiektu maksymalnie 7 m jako szerokość nieprzekraczającą średniej szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym.

Takie ustalenie szerokości elewacji frontowych budynków biurowo-socjalnego i warsztatowego oraz szerokości obiektu zadaszenia jest zgodne z wnioskiem Inwestora.

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

Zgodnie z § 7 rozporządzenia jw. 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. Jeżeli wysokość ta przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków występujących w obszarze analizowanym wynosi ok. 6,7 m, natomiast maksymalna wysokość wynosi 10 m (działki nr 15/19, 28/24, 28/25, 28/18, 28/20, 28/21 – łącznie, działki nr 15/32, 15/26 – łącznie, działka nr 211/20).

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku produkcyjnego zlokalizowanego po południowej stronie ul. Płaskiej (działki nr 199/7 i 32/25 – łącznie) wynosi ok. 9,3 m. Inwestor wnioskuje o budowę stacji paliw płynnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, w tym budowę budynku biurowo-socjalnego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej minimalnie 3 m, a maksymalnie 6 m, budowę budynku warsztatowego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej minimalnie 5 m, a maksymalnie 10 m oraz budowę zadaszenia o wysokości obiektu minimalnie 4,5 m, a maksymalnie 7 m. W przypadku zadaszenia -

wiaty odniesiono się do wysokości obiektu, ponieważ zadaszenie nie posiada elewacji frontowej.

Mając powyższe na uwadze dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku biurowo-socjalnego i budynku warsztatowego oraz wysokość zadaszenia maksymalnie równą wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku produkcyjnego zlokalizowanego na działkach nr 199/7 i 32/25 – (tj. maksymalnie 9,3 m).

Takie ustalenie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków biurowo-socjalnego i warsztatowego oraz wysokości obiektu zadaszenia jest zgodne z wnioskiem Inwestora.

f) geometria dachów budynków:

Zgodnie z § 8 rozporządzenia jw. geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

W obszarze analizowanym budynki posiadają dachy płaskie i dachy spadowe. Planowana inwestycja polega na budowie stacji paliw płynnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, w tym budowie budynku biurowo-socjalnego, budynku warsztatowego i zadaszenia z dachem płaskim. Dla planowanej inwestycji ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia połączenia dachowej do 12° jako kontynuację geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

2. Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Płaskiej.
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. Działki nr 32/36, 32/41, 199/10 z obrębu 45 oznaczone są 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z up. Prezydenta Miasta

Katarzyna Kalkowska
Dyrektor
Wydziału Architektury i Budownictwa