

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.), 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy:

RI.6730.12.2022

Rodzaj inwestycji: budowa hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z niezbędną infrastrukturą,

Lokalizacja inwestycji: na działkach o numerach ewidencyjnych 86, 88/1, 88/3, 90/1, 95/1, 95/3, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

art. 61 ust. 1 pkt 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” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego.

1. Analiza dotycząca funkcji terenu

Teren inwestycji znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Wobec powyższego planowana inwestycja, nie naruszy ciągłości funkcji zabudowy w obszarze analizy.

Podsumowując, w obszarze analizy istnieje działka 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 oraz intensywności wykorzystania terenu.

2. Analiza dotycząca linii zabudowy

Wskazany teren inwestycji jest zlokalizowany przy pasie drogowym drogi powiatowej nr 2530E, położonej na działce nr ewid. 135, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów oraz przy pasie drogowym drogi wewnętrznej, położonej na działce nr ewid. 42, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów. Dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,5m od pasa drogowego drogi powiatowej nr 2530E, jako nawiązanie do linii zabudowy na działce sąsiedniej nr ewid. 95/5, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów, oraz w odległości 8,0m od pasa drogowego drogi wewnętrznej, jako nawiązanie do linii zabudowy na

działce sąsiedniej nr ewid. 136/7, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Wyznaczona linia zabudowy zapewnia zachowanie zgodności usytuowania wnioskowanej zabudowy z art. 43 ust. 1 ww. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 poz. 1376 ze zm.). Odległość zabudowy od działek sąsiednich regulują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).

3. Analiza powierzchni zabudowy do powierzchni działki albo terenu

W analizowanym obszarze wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki albo terenu, na którym ta zabudowa występuje, wynosi od 0,5% (teren zainwestowany na działce nr ewid. 137/3, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów) do 47,0% (teren zainwestowany na działce nr ewid. 143/2, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów). Dla planowanej inwestycji ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie do 45,0% powierzchni terenu inwestycji.

4. Analiza dotycząca szerokości elewacji frontowych

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych obiektów produkcyjnych i magazynowych wynoszą do ok. 205,0m (obiekt produkcyjno-magazynowy na działkach nr ewid. 136/10, 136/4, 136/5, 140/1, 140/4, 137/1, 137/2, 137/4, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów). Dla planowanej hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie 192,0m z tolerancją do 20%, dla planowanej wartowni ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie 10,0m z tolerancją do 20%, natomiast dla planowanej przepompowni oraz magazynu dodatkowego ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie 8,5m z tolerancją do 20%.

5. Analiza dotycząca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

W analizowanym obszarze wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki obiektów produkcyjnych i magazynowych kształtują się na poziomie do ok. 18,0m. Dla planowanej hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki do 18,0 m od poziomu terenu, dla planowanej wartowni ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki do 4,0 m, natomiast dla planowanej przepompowni oraz magazynu dodatkowego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki do 5,0 m.

6. Analiza dotycząca geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)

Obiekty produkcyjne i magazynowe zlokalizowane w obszarze analizowanym posiadają dachy płaskie. Spadki połaci dachów na tych budynkach nie przekraczają 12°, zaś wysokości kalenicy głównych wynoszą do ok. 18,0m. Dla planowanej hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym ustala się dach płaski, ze spadkiem połaci do 4°, wysokość kalenicy głównej na poziomie do 18,0m, dla planowanej wartowni ustala się dach płaski, ze spadkiem połaci do 4°, wysokość kalenicy głównej na poziomie do 4,0m, natomiast dla planowanej przepompowni oraz magazynu dodatkowego ustala się dach płaski, ze spadkiem połaci do 4°, wysokość kalenicy głównej na poziomie do 5,0m.

art. 61 ust. 1 pkt 2 – „*teren ma dostęp do drogi publicznej*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”.

Działki objęte wnioskiem mają dostęp do drogi powiatowej nr 2530E, położonej na działce nr ewid. 135, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów. Podsumowując, teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej.

art. 61 ust. 1 pkt 3: „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Projektowane uzbrojenie terenu inwestycji (zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta Uniejów o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ-I.6220.11.9.2021 z dnia 10 lutego 2022 r., opcjonalnie zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej poprzez panele fotowoltaiczne zamontowane na dachu hali magazynowej) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego objętego rozpatrywanym wnioskiem.

art. 61 ust. 1 pkt 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*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017 poz. 1161), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że wnioskowane działki obejmują grunty orne klasy IVa, IVb i V (RIVa, RIVb, RV). W związku z powyższym, tereny w obszarze objętym inwestycją nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2021 poz. 1326 ze zm.). Wobec powyższego, warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 5: „*decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*” – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Nie stwierdzono sprzeczności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych dotyczących:

- ochrony środowiska – wnioskowane przedsięwzięcie w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; wnioskowaną inwestycję należy wykonać zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji Burmistrza Miasta Uniejów o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ-I.6220.11.9.2021 z dnia 10 lutego 2022 r.,

- ochrony przyrody – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody wymienionymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2021 poz. 1098 ze zm.),
- ochrony zabytków – teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 61-46/25. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (patrz: analiza dot. spełnienia warunku z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a planowana inwestycja nie narusza ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161),
- dróg publicznych – teren inwestycji nie obejmuje dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 poz. 1376 ze zm.),
- gospodarki wodnej – teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 624 ze zm.),
- lokalizacji względem elektrowni wiatrowych – teren inwestycji znajduje się w zasięgu obszaru oddziaływania elektrowni wiatrowych (elektrownie wiatrowe na działce nr ewid. 17/2, obręb Wielenin Kolonia, gm. Uniejów). Planowana inwestycja nie narusza ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724),
- prawa geologicznego i górniczego – na terenie inwestycji nie występują obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.).

W rezultacie, warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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”*
 – **wnioskowana inwestycja spełnia ten warunek.**

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w żadnym z ww. obszarów.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Analizę sporządził:

mgr inż. arch. Łukasz Woźniak