

Analiza sporządzona w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Podstawa prawna

Art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)

Wnioskodawca:

Gmina Ząbkowice Śląskie

Adres wnioskodawcy:

PL. Ząbkowice Śląskie ulica 1 Maja 15

Lokalizacja wniosku :

**Dz. 299 obręb Stolec
Ząbkowice Śląskie**

Analizie podlega obszar dz. 299 i część dz. 298/1 oraz obszar w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów wyznaczony na kopii mapy zasadniczej w skali 1/1000, stanowiący załącznik numer 2 do analizy.

1. Analiza dotycząca rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Inwestycja dotyczy rozbudowy budynków remizy strażackiej wraz z adaptacją istniejącego poddasza na cele związane z działalnością Okręgowej Straży Pożarnej w Stolcu. Na podstawie informacji złożonej we wniosku zamiarem inwestora jest rozbudowa istniejącego budynku remizy strażackiej z możliwością zbliżenia do granicy z dz. 298/1 i dz. 300. Planowana powierzchnia rozbudowy do 200 metrów kwadratowych. Planowana wysokość zabudowy obiekty jedno i dwu kondygnacyjne z połączeniem adoptowanego poddasza, kubatura rozbudowy do 800 metrów sześciennych. Planowana szerokość elewacji frontowej wynosi 20 m. Planowany kształt dachu w nawiązaniu do istniejącego dachu. Ponadto inwestor planuje przenieść istniejący pomnik oraz istniejącą infrastrukturę techniczną. Na podstawie art 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami inwestycją celu publicznego jest budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;

2. Analiza dotycząca warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa

Uznaje się za zasadne rozbudowę remizy strażackiej pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy;

w odległości 6,00 metra od krawędzi drogi dz. 853 dr - zgodnie z załącznikiem graficznym dopuszcza się zabudowę dz. 299 cz. działki 298/1,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu

do 0,50 - łącznie ze wszystkimi budynkami kubaturowymi położonymi na dz. 299i cz.

działki 298/1,

c) szerokość elewacji frontowej;

20,00 metra z tolerancją 20% (dotyczy elewacji frontowej od strony ulicy dz 853 dr),

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; (Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanymi);

w nawiązaniu do istniejącej zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne,

e) geometria dachu w tym kąt nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu

dach dwu lub wielospadowy p kącie nachylenia od 25 do 40 stopni dopuszcza się na jednej piątej rzutu poziomego obiektu dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 40 stopni,

f) **wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 0,20,**

g) Do robót należy stosować materiały tradycyjne, takie jak: drewno, kamień, ceramika, itp.

3 . Analiza dotycząca ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rodzaj i charakter wnioskowanej inwestycji nie wpłynie na zmianę środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu. Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć inwestycyjnych mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie występuje potrzeba sporządzenia raportu.

4. Analiza dotycząca ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty żadną formą ochrony.

5. Analiza dotycząca obsługi w zakresie komunikacji.

a) Z uwagi za istniejące zainwestowanie działki dopuszcza się możliwość przeniesienia istniejącego pomnika,

b) Na załączniku graficznym do decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wskazano możliwe włączenia do podstawowego układu komunikacyjnego,

c) Miejsca postojowe zlokalizowane w obrębie nieruchomości powinny w całości obsłużyć program użytkowy obiektu po rozbudowie – dlatego też minimalna ilość miejsc postojowych powinna wynosić: co najmniej jedno miejsce postojowe na każde trzy osoby pracujące na jednej zmianie ,

d) na każde 4 miejsca postojowe należy w obrębie parkingu posadzić jedno drzewo odporne na zanieczyszczenia atmosferyczne o minimalnej wysokości pnia 200 cm.

6. Analiza w zakresie infrastruktury technicznej.

a) Zaopatrzenie w wodę – zgodnie z umową z operatorem sieci z istniejącego przyłącza,

b) Odprowadzenie ścieków – do istniejącego przyłącza,

c) Odprowadzenie wód – zgodnie z umową z operatorem sieci, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych,

d) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z umową z operatorem sieci z istniejącego przyłącza,

e) Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

f) Zaopatrzenie w energię ciepłą – z istniejącego przyłącza,

g) Składowanie odpadów – w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości okresowe opróżniane na podstawie stosownej umowy, odpady medyczne przez specjalistyczne firmy zajmujące się utylizacją odpadów medycznych.

7. Analiza dotycząca wymagań w zakresie ochrony osób trzecich.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie spowoduje:

Zmiany warunków w zakresie dostępu do drogi publicznej innym użytkownikom nieruchomości sąsiednich,

Ograniczeń i możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,

Ograniczeń w dostępie do światła dziennego,

Uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje i promieniowanie,

Zanieczyszczenia powietrza wody i gleby.

8. Analiza odrębności z przepisami odrębnymi.

Nie dotyczy.

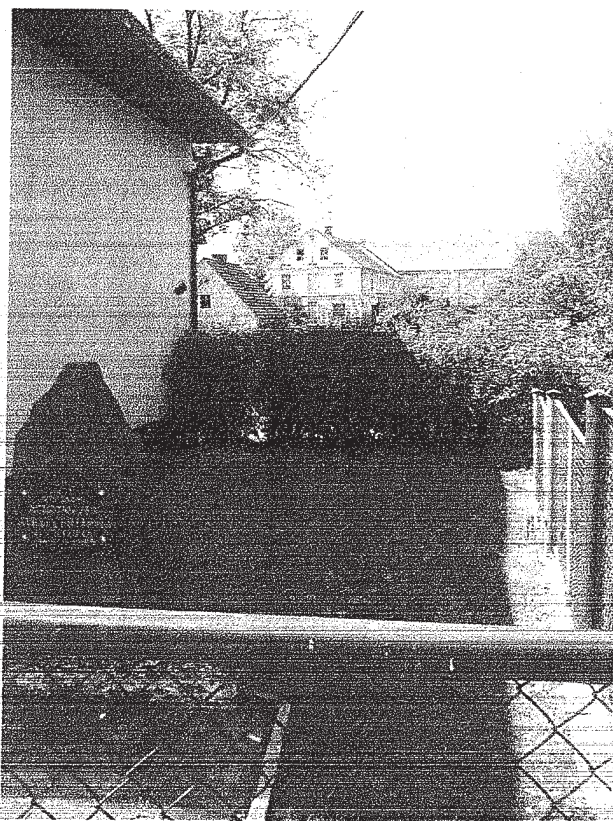
9. Analiza dotycząca stanu prawnego i faktycznego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na gruncie sklasyfikowanym jako B i nie wymaga uzyskania stosownej decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej. Planowane zamierzenie inwestycyjne jest rozbudową istniejącej zabudowy.

PODSUMOWANIE

Na podstawie przeprowadzonych analiz 1-9 stwierdza się że planowane zamierzenie inwestycyjne objęte wnioskiem, polegające na : rozbudowie budynków remizy strażackiej z parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną , zlokalizowane w Ząbkowicach Śląskich w Stolicy dz. 299 i części dz. 298/1 spełnia warunki konieczne do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, określone w art. 53, ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46z późniejszymi zmianami)

Wyniki analizy stanowią załącznik do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zawierającej część tekstową i graficzną.



mgr inż. arch. Daniel Bogański
Okręgowa Izba Urbanistów
w Katowicach KT-262
Śląska Okręgowa Izba Architektów
w Katowicach SL-0665

