

EKOPRZESTRZEŃ Jacek Hoffmann
80-299 Gdańsk, ul. Orfeusza 1/1
tel. 608011167
e-mail: ekogdansk@gmail.com
ekoplany.blogspot.com

**INFORMACJA URBANISTYCZNA
DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ NA DZIAŁKACH NR 12/29, 12/30, 12/31, 24
– OBRĘB NR 7 WE FROMBORKU**

Autor:



mgr Jacek Hoffmann
uprawnienia urbanistyczne nr 1505 (2000 r.)
[Art.5 pkt 2 ustawy]

EKOPRZESTRZEŃ
Jacek Hoffmann
80-299 GDAŃSK, ul. Orfeusza 1/1
REGON 170760934 NIP 578-197-20-53

Gdańsk marzec 2022

1. Zakres opracowania

Opracowanie niniejsze odnosi się do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 – obręb nr 7 we Fromborku, która została wykonana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnosząc o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (Dz.U. z 2021, poz. 1538) – jako element wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje :

- ocenę kompozycji urbanistycznej;
- ocenę uwzględnienia przepisów urbanistycznych;
- ocenę uwzględnienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork – przyjętego Uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.;
- ocenę na ile nie uwzględniono ustalenia Uchwały Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1), a na niewielkim fragmencie północnej części działki nr 12/31 Uchwały Nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. , poz. 3334).

2. Ocena kompozycji urbanistycznej

Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położony jest we Fromborku w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej „Osiedla Słonecznego” przy ulicy o tej samej nazwie tj. przy ul. Osiedle Słoneczne – w obrębie nr 7 miasta Frombork na następujących niezabudowanych działkach o łącznej pow. 1,4982 ha, patrząc od północy:

- nr 12/29 o pow. 0,3328 ha – w ewidencji gruntów Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
- nr 12/30 o pow. 0,3656 ha – w ewidencji gruntów Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
- nr 12/31 o pow. 0,1676 ha – w ewidencji gruntów Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;

- nr 24 o pow. 0,6322 ha – w ewidencji gruntów RIVa – użytek rolny, grunty orne klasy bonitacyjnej IVa; przy północnej granicy tej działki występują zadrzewienia (które można wykorzystać do projektowanego w tym miejscu placu zabaw lub jako teren biologicznie czynny).

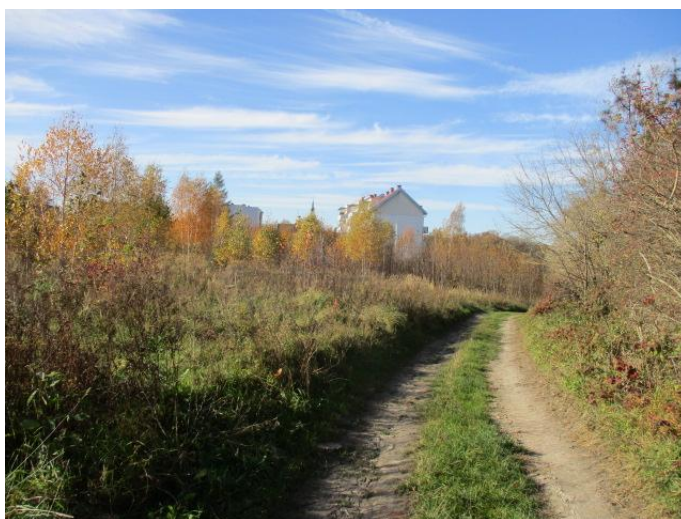
Na fotografiach Nr 1 – 26 z października i z listopada 2021 r. przedstawiono poniżej obecny stan zagospodarowania i użytkowania obszaru projektowanej inwestycji mieszkaniowej najbliższego otoczenia.

Fot. 1 – 26 Obecny stan zagospodarowania i użytkowania obszaru projektowanej inwestycji mieszkaniowej i najbliższego otoczenia (10.2021, 11.2021)





















Rys. 1 Obszar projektowanej inwestycji mieszkaniowej i najbliższe otoczenie

(źródło: <https://frombork.e-mapa.net/>)

Częściami składowymi koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanej inwestycji mieszkaniowej są:

- rysunek projektu zagospodarowania terenu na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1 000;
- wizualizacje dla projektowanego zespołu zabudowy – łącznie 4 rysunki;
- rzuty – garaży i komórek lokatorskich w kondygnacji podziemnej, mieszkań w 4 kondygnacjach nadziemnych, w tym parteru, pierwszego i drugiego pietra oraz poddasza – łącznie 5 rysunków w skali 1:200 i jeden rysunek w skali 1:250;
- opis koncepcji jako część tekstowa wniosku – ze szczegółami w zakresie projektowanego zagospodarowania i z parametrami projektowanej zabudowy.

Swoim charakterem, wysokością i kolorystyką projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne – nawiązują do istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (z 4 kondygnacjami nadziemnymi, w tym poddasze i z jedną kondygnacją podziemną), zlokalizowanego od strony zachodniej, na sąsiedniej działce nr 11/2, obręb 7 Frombork.

Na sąsiadujących od strony zachodniej z obszarem projektowanej inwestycji – działkach nr 11/3, 11/5, 29/2 – zlokalizowane są także trzy starsze budynki mieszkalne wielorodzinne (z 3 kondygnacjami nadziemnymi i z jedną kondygnacją podziemną) po termomodernizacji.

W nieco dalszej odległości od projektowanej inwestycji mieszkaniowej położone są:

- od strony północnej – za drogą gruntową – budynek gospodarczy;
- od strony północno-zachodniej – zespół garaży;
- od strony południowo-zachodniej – 4 budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym 3 za ulicą asfaltową;
- od strony południowo-zachodniej – jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, za ulicą asfaltową
- od strony południowo-wschodniej – stacja bazowa telefonii komórkowej na maszcie wolnostojącym, za ulicą asfaltową.
- od wschodu – grunty orne;
- od południa – grunty orne i zadrzewienia na gruntach ornych, za ulicą asfaltową.

Uwzględniając całość przedmiotowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w nawiązaniu do uwarunkowań otoczenia – ocena kompozycji urbanistycznej planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest następująca:

- trzy projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne A, B, C na działkach nr 12/29 i 12/30 – w północnej części obszaru inwestycji – zostały usytuowane równolegle do osi wschód-zachód – tak jak usytuowanie istniejących sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych – co jest rozwiązaniem prawidłowym;
- dwa projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne D, E na działce nr 24 – w południowej części obszaru inwestycji – zostały usytuowane równolegle do najbliższej (od strony południowej) asfaltowej ulicy dojazdowej i równolegle do południowej i północnej granicy działki nr 24, o kącie 11° odchylenia od osi wschód-zachód – co z punktu kompozycji urbanistycznej, ład przestrzennego, organizacji przestrzeni, oświetlenia i powierzchni placu zabaw (między budynkiem C i D) oraz dojazdu i ewentualnej przyszłej kontynuacji zabudowy w kierunku wschodnim – jest rozwiązaniem optymalnym;
- projektowana liczba kondygnacji nadziemnych 4 (w tym poddasze użytkowe), jedna kondygnacja podziemna, wysokość, charakter, podział na trzy segmenty, dach dwuspadowy 30° , kolorystyka wg wizualizacji (dobrze byłoby wskazać w opisie dachówkę ceramiczną w jednym z odcieni czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki; na elewacjach warto dodać elementy i materiały nawiązujące do historycznego charakteru Fromborka w celu podkreślenia tożsamości miejsca tzw. „genius loci”) – nawiązuje do sąsiedniego istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (z 4 kondygnacjami nadziemnymi, w tym poddasze i z jedną kondygnacją podziemną), zlokalizowanego od strony zachodniej, na sąsiedniej działce nr 11/2, obręb 7 Frombork; pozostałe sąsiednie 3 budynki mieszkalne wielorodzinne (z 3 kondygnacjami nadziemnymi i z jedną kondygnacją podziemną) na działkach nr 11/3, 11/5, 29/2 powstały w czasach, kiedy ze względów ideologicznych nie realizowano poddasza użytkowe-

go ani dachu dwuspadowego, być może w przyszłości nastąpi rozbudowa tych budynków o poddasze użytkowe z dachem dwuspadowym; co prawda wielkość projektowanych budynków, szczególnie ich długość 70 m jest o ok. 33 m większa niż sąsiednich istniejących budynków o długości ok. 42 m i być może nie jest to w małomiasteczkowym charakterze miasta Frombork (co jest opinią subiektywną autora) – co w odbiorze wizualnym będzie w pewnym stopniu rekompensowane przez podział budynku na trzy segmenty z załamaniami elewacji, podobnie jak ma to miejsce w czterech budynkach sąsiednich; reasumując – zaproponowane w koncepcji rozwiązania w zakresie parametrów zabudowy i architektury budynków – można uznać jako dostateczne z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej;

- słusznymi rozwiązaniami są:
 - usytuowanie wewnętrznej ulicy dojazdowej i naziemnych miejsc postojowych po wschodniej części obszaru inwestycji, choć warto zapewnić jednocześnie połączenie obszaru inwestycji drogami publicznymi tj. z ulicami dojazdowymi od strony południowej i północnej; warto rozważyć też zapewnienie w obszarze inwestycji placu do zwracania – dla większych pojazdów – typu – śmieciarka, straż pożarna itp. oraz wprowadzenie trójkątów widoczności przy skrzyżowaniach wewnętrznej ulicy dojazdowej z zewnętrznymi ulicami dojazdowymi (drogami publicznymi);
 - usytuowanie większości miejsc postojowych w garażach podziemnych;
 - usytuowanie placu zabaw dla dzieci pomiędzy budynkami C i D – co sprzyjać będzie właściwemu jego nasłonecznieniu i właściwej kompozycji naturalnego miejsca integracji mieszkańców z 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Podsumowując można stwierdzić, że projektowana inwestycja z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej – spełnia wymagania ładu przestrzennego.

3. Ocena uwzględnienia przepisów urbanistycznych

Uwzględniając całość przedmiotowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w nawiązaniu do przepisów urbanistycznych – ocena kompozycji urbanistycznej planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest następująca:

- zostały spełnione przepisy urbanistyczne zawarte w ustawie z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnosząc o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (Dz.U. z 2021, poz. 1538), w tym szczególności:
 - art. 5 ust. 3 „*Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że*

nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”; szczegółowo o braku sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork mowa jest w kolejnym roz. 4 z niniejszego opracowania;

- art. 17 ust. 1 pkt 1-3 „Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej”

- art. 17 ust. 2 „Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m (...) od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);

2) w odległości nie większej niż 3000 m (...) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjmować nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej”

- art. 17 ust. 4 „Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m (...)”

- art. 17 ust. 6 pkt 1 „Budynki objęte inwestycją mieszkaniową: poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne”

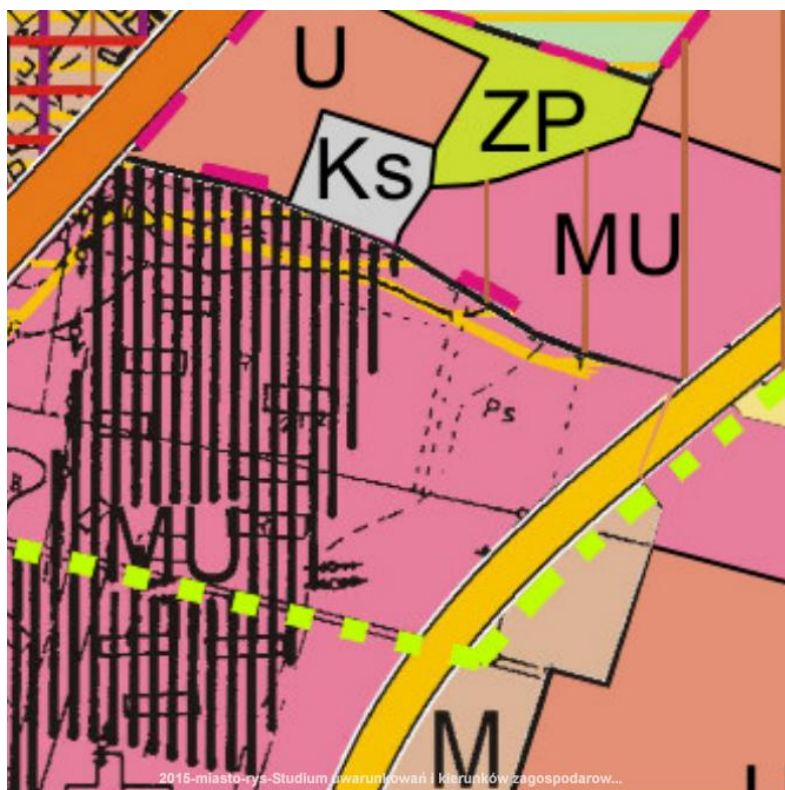
- zostały spełnione przepisy urbanistyczne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- zostały spełnione przepisy urbanistyczne art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy 6 m projektowanych kubaturowych obiektów budowlanych – budynków mieszkalnych wielorodzinnych – od krawę-

dzi jezdni (też pasów drogowych) istniejących i projektowanych gminnych dróg publicznych;

- zostały spełnione przepisy urbanistyczne zawarte w Uchwale Nr VI/62/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie ustanowienia Statutu Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej „Frombork” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. poz. 2895), w tym również zostały uwzględnione wszystkie zakazy niniejszej uchwały w Strefie „B” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej „Frombork”;
- zostały spełnione pozostałe przepisy urbanistyczne – zawarte w innych ustawach i rozporządzeniach oraz aktach prawa miejscowego (z wyłączeniem ustaleń planu miejscowego – co jest zgodne przepisami).

Podsumowując można stwierdzić, że projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami urbanistycznymi.

4. Ocena uwzględnienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork



Rys. 2 Rysunek studium uikzp w obszarze inwestycji i najbliższym otoczeniu

Obecnie w obszarze inwestycji obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork – przyjęte Uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.

W obszarze inwestycji wg studium występują:

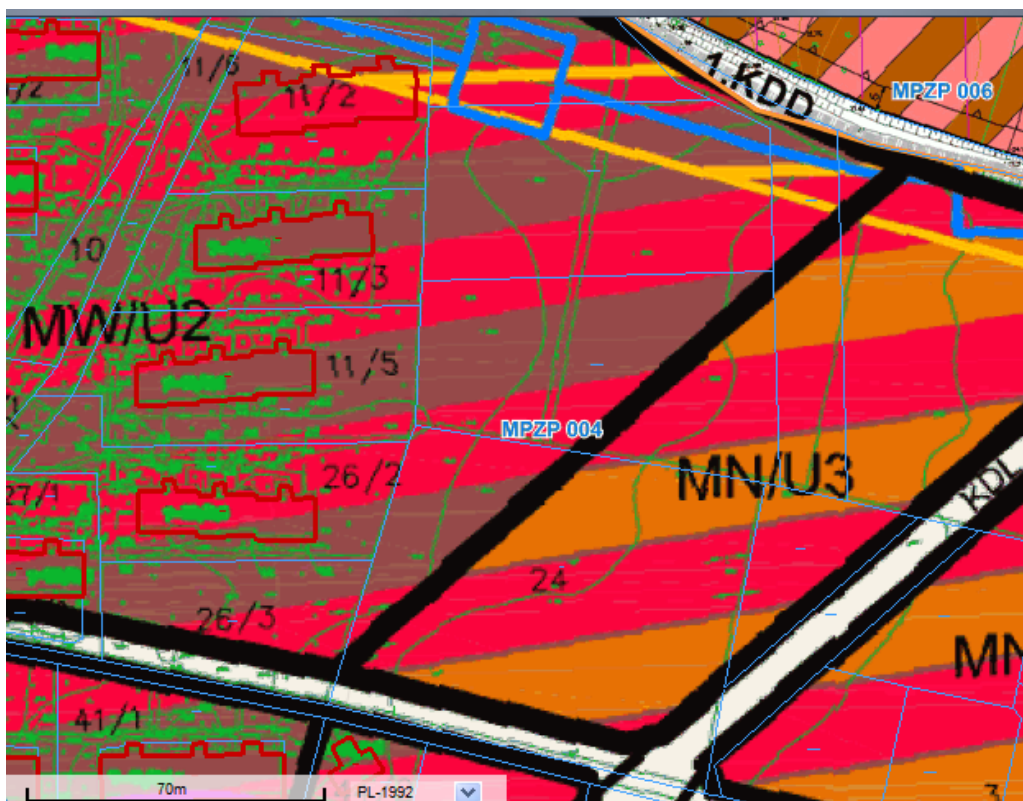
- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU – większość terenu;
- teren zabudowy mieszkaniowej M – niewielki fragment – choć w zasadzie jest po drugiej stronie drogi lokalnej i raczej nie powinien być brany pod uwagę do analizy;
- droga powiatowa o funkcji drogi lokalnej L – w planie miejscowym jest to gminna droga lokalna o uszczegółowionym nieco innym przebiegu – przesunięta w stronę wschodnią;
- główny ciąg pieszy;
- Strefa „B” Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej „Frombork” – całość terenu;
- strefa ochrony krajobrazu kulturowego – niewielki fragment północnej części terenu;
- teren zabudowy do rehabilitacji – niewielki fragment – nawiązujący do istniejącej zabudowy po stronie zachodniej.

Uwzględniając tekst i rysunek studium można stwierdzić, że projektowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Frombork.

5. Ocena na ile nie uwzględniono ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnosząc o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (Dz.U. z 2021, poz. 1538): „*Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego(...)*”

Obecnie w obszarze inwestycji obowiązuje Uchwała Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1), a na niewielkim fragmencie północnej części działki nr 12/31 obowiązuje Uchwała Nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. , poz. 3334).



Rys. 3 Rysunek planu miejscowego w obszarze inwestycji i najbliższym otoczeniu

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 11 ustawy jw. we wniosku należy wskazać, „w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”.

Omawiana inwestycja na niewielkim fragmencie północnej części działki nr 12/31 uwzględnia ustalenia Uchwały Nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. , poz. 3334) – KDD gminna droga publiczna, ulica klasy dojazdowej.

Omawiana inwestycja nie uwzględnia następujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork – Uchwała Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 1) – głównie na terenie MN3/U – teren zabudowy (funkcji) mieszkaniowo-usługowej tj. na części działek nr 12/30, 13/31, 24:

- w zakresie przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – w koncepcji jest projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

- w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji – 2 z poddaszem użytkowym – w koncepcji są projektowane 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe (lub 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe) – oraz dodatkowo 1 kondygnacja podziemna (garaże, komórki lokatorskie)
- w zakresie wysokości maksymalnej budynków – 10,5 m – w koncepcji jest projektowana wysokość to 13,20 m;
- w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy – pomiędzy 0,5 – 0,9 – w koncepcji jest 1,1 przy uwzględnieniu 4 kondygnacji nadziemnych oraz 1,6 przy łącznym uwzględnieniu 4 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % – w koncepcji jest 43 %.

Pozostałe ustalenia planu miejscowego z 2007 r. w obszarze inwestycji zostały uwzględnione w koncepcji, w tym pozostałe ustalenia na terenie MN/U3 oraz ustalenia na terenach MW/U2, KDD, KDL.

6. Podsumowanie

Podsumowując można stwierdzić, że projektowana inwestycja mieszkaniowa, w tym koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 – obręb nr 7 we Fromborku:

- ⇒ spełnia wymagania ładu przestrzennego z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej;
- ⇒ jest zgodna z przepisami urbanistycznymi;
- ⇒ nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Frombork – przyjętym Uchwałą Nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.