

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół części działki objętej wnioskiem Inwestora nr ewid. nr ewid. 453 (obręb 0014) w miejscowości Ryków gmina Wieniawa dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w art. 61 ust.5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem Inwestora obszar analizowany.

Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Dlatego na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z mapy pozyskanej do wyznaczenia terenu analizowanego w niniejszej sprawie wyznaczono obszar analizowany. Szerokość terenu inwestycji Inwestora od strony drogi publicznej powiatowej, z której będzie się odbywać wjazd na działkę wynosi około 40,0m. Analizę przeprowadzono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi w odległości minimum 120,0m. Granica terenu analizowanego przecina niektóre działki ewidencyjne, jednak przy wyliczaniu parametrów brano pod uwagę cechy dla każdej całej działki wyodrębnionej geodezyjnie, która jest zabudowana. Działki niezabudowane, które zostały przecięte granicą obszaru analizowanego nie stanowiłyby podstaw do wyliczenia parametrów i wskaźników zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Określony w ten sposób teren analizowany jest wystarczający do ustalenia parametrów dla przedmiotowej inwestycji, tworząc przy tym jedną całość urbanistyczną. Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą. Zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń, przedmiotowa inwestycja stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie analizowanym. Istniejąca zabudowa stanowi podstawę do wyliczenia parametrów i wskaźników zabudowy dla planowanej inwestycji.

Sposób ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu został określony w wydanym z upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024r. (Dz. U. 2024r., poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 1 tego rozporządzenia określony został sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni zabudowy;
- 4) szerokości elewacji frontowej;
- 5) wysokości zabudowy;
- 6) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych);
- 7) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Stosownie do § 3 rozporządzenia wyznacza się linię zabudowy. Linia zabudowy w terenie analizowanym jest rozproszona i zawiera się w przedziale od 5,0m do 30,0m od drogi. Dlatego też, dla

planowanej inwestycji zasadnym jest wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 8,0m od granicy nieruchomości z działką drogową. Tak wyznaczona linia zabudowy nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i spełnia wymogi przepisów ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że odległość zabudowy powinna być usytuowana w odległości co najmniej 8,0m zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej.

Stosownie do § 4 rozporządzenia określa się maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy. Na podstawie obliczonego średniego udziału powierzchni zabudowy w terenie analizowanym, biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji wyznacza się maksymalną intensywność planowanej zabudowy do 0,1 oraz nadziemną intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,1.

Na podstawie § 5 rozporządzenia wyznaczono udział powierzchni nowej zabudowy. Średni wskaźnik zabudowy nieruchomości objętych analizą wynosi ok. 12% i mieści się w przedziale od 7% do 20%. Mając na uwadze wielkość nieruchomości, rodzaj zabudowy i średni wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie objętym analizą można wyznaczyć wskaźnik powierzchni zabudowy do 8%. Wyznaczenie takiego wskaźnika umożliwia realizację budynku o gabarytach zbliżonych do istniejących budynków objętych analizą.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia wyznaczono szerokość elewacji frontowej. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 11,0m i mieści się w przedziale od 6,0m do 17,0m. Dlatego wyznacza się szerokość elewacji frontowej poszczególnego budynku 10,0m z tolerancją do 20,0%, zgodnie z wnioskiem Inwestora i bez uszczerbku dla zastanego ładu przestrzennego.

Stosownie do § 7 rozporządzenia należy wyznaczyć wysokość zabudowy. Wysokość zabudowy w terenie analizowanym przebiega tworząc uskoki i zawiera się w przedziale od 5,0m do 9,0m. Dlatego wyznacza się wysokość zabudowy dla planowanej inwestycji od 5,5m do 12,0m, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Na podstawie § 8 rozporządzenia ustalono geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu). Budynki objęte analizą posiadają dachy płaskie i dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°. Kalenice tych budynków są równoległe do frontu działek lub granic bocznych działek. Na podstawie tej ustalono dla budynku dach dwuspadowy lub czterospadowy, który swoją konstrukcją będzie nawiązywał do dachów w terenie analizowanym, o kącie nachylenia od 25° do 45°. Kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do frontu nieruchomości.

Na podstawie § 9 rozporządzenia ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Biorąc pod uwagę średni udział powierzchni zabudowy w terenie analizowanym oraz pozostałą powierzchnię utwardzoną określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0%.

Na podstawie § 10 rozporządzenia ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania. Biorąc pod uwagę rodzaj zamierzenia inwestycyjnego wyznacza się minimum 2 miejsca parkingowe na terenie objętym decyzją.

Stwierdza się, że planowana inwestycja wpisuje się do sposobu i cech zagospodarowania nieruchomości w obszarze analizowanym, co oznacza że została zachowana tzw. zasada dobrego sąsiedztwa.



Z up. WOJTA
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska
mgr Paweł Koltonowicz