

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki objętej wnioskiem Inwestora nr ewid. 401 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa dla inwestycji polegającej na budowie czterech wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70m².

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 gminnej, z której będzie się odbywać wjazd na działkę wynosi około 38,0m. Analizę przeprowadzono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi w odległości minimum 114,0m. 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 połaci 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 mieści się w przedziale od 12,0m do 25,0m. Dlatego też dla planowanej inwestycji nieprzekraczalną linię zabudowy 12,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 393) oraz nieprzekraczalną linię zabudowy 6,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 411). 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 6,0m zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.

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 0,04 oraz nadziemną intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,04.

Na podstawie § 5 rozporządzenia wyznaczono udział powierzchni nowej zabudowy. Średni wskaźnik zabudowy nieruchomości objętych analizą wynosi ok. 15% i mieści się w przedziale od 12% do 16%. Mając na uwadze wielkość nieruchomości, rodzaj zabudowy i średni wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie objętym analizą można wyznaczyć wskaźnik powierzchni zabudowy do 5%. Wyznaczenie takiego wskaźnika umożliwia realizację budynków 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. 12,0m i mieści się w przedziale od 7,0m do 18,0m. Dlatego wyznacza się szerokość elewacji frontowej poszczególnego budynku 7,0m 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 uskok i zawiera się w przedziale od 6,0m do 9,0m. Dlatego wyznacza się wysokość zabudowy dla planowanej inwestycji od 4,0m do 8,0m, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Na podstawie § 8 rozporządzenia ustalono geometrię dachu (kąta nachylenia i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu). Budynki objęte analizą posiadają dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 45°. Kalenice tych budynków są równoległe lub prostopadłe do frontu działek lub granic bocznych działek. Na podstawie tej ustalono dla budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 20° do 45°. Kierunek głównej kalenicy – prostopadły do bocznych granic 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 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny 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.

Wyżej wymieniona analiza dokonana na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwala stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa własności i ładu przestrzennego i że spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1) tj.

pkt1) 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 – Z przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy sąsiedztwa wynika, że omawiana nieruchomość Inwestora położona jest na terenie, na którym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację istniejącej na przedmiotowym terenie tj. mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące zagospodarowanie przyległego terenu może służyć jako podstawa do ustalenia gabarytów architektonicznych i wskaźników urbanistycznych zamierzonej przez wnioskodawcę inwestycji. Możliwe jest ustalenie gabarytów dla planowanej inwestycji. Wskazane przez Inwestora parametry zabudowy wpisują się w zastany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, co zostało potwierdzone przeprowadzoną analizą terenu.

pkt2) teren ma dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do dwóch dróg gminnych (nr ewid. dz. 393 i 411).

pkt3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – istniejące uzbrojenie jest wystarczające do realizacji przedmiotowej inwestycji.

pkt4) 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. – nieruchomość, na której będzie realizowana inwestycja posiada klasyfikację gruntu R (grunty orne) i S (sady). Taka klasa gruntu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

pkt5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

pkt6) 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 2024 r. poz. 555 i 834), 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.

Teren objęty w liniach rozgraniczających nie na znajduje się na w/w terenach.

Przeprowadzona analiza powyższych punktów pozwala stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i możliwe jest wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.



WÓJT
GMINY WIENIAWA

WÓJT

mgr inż. Krzysztof Sobczak