

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działek objętych wnioskiem Inwestora nr ewid. nr ewid. 140 i 141 (obręb 0015) w miejscowości Skrzynno gmina Wieniawa dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie budynku usługowego (salon kosmetyczny).

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 36,0m. Analizę przeprowadzono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi w odległości minimum 108,0m. 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 oraz cmentarz. Zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń, przedmiotowa inwestycja stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uzupełnienie funkcji usługowej 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 zawiera się w przedziale od 4,0m do 16,0m. Z uwagi na powyższe wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 12 ulicy Radomskiej. 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 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.

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 0,2 oraz nadziemną intensywność zabudowy: od 0,07 do 0,15.

Na podstawie § 5 rozporządzenia wyznaczono udział powierzchni nowej zabudowy. Średni wskaźnik zabudowy dla działek objętych analizą, wynosi ok. 17% i mieści się w przedziale od 6% do 26%. Mając na uwadze wielkość nieruchomości, rodzaj zabudowy i średni wskaźnik powierzchni zabudowy powyższej nieruchomości wyznacza się wskaźnik powierzchni planowanej zabudowy do 12%. 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 wszystkich budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 12,0m i mieści się w przedziale od 5,0m do 27,0m. Dlatego wyznacza się szerokość elewacji frontowej planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 12,0m do 20,0m oraz dla budynku usługowego od 8,0m do 12,0m. Taki wskaźnik nieznacznie przekracza szerokości elewacji frontowych występujących w terenie analizowanym i nie zaburzy zastanego ładu przestrzennego w tym terenie.

Stosownie do § 7 rozporządzenia należy wyznaczyć wysokość zabudowy. Wysokość zabudowy w terenie analizowanym przebiega tworząc uskok i zawiera się w przedziale od 4,0m do 12,0m. Dlatego wyznacza się wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego od 7,0m do 9,5m oraz dla budynku usługowego od 6,0m do 8,5m, 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 jednospadowe i dwuspadowe, 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 mieszkalnego jednorodzinnego dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, który swoją konstrukcją będzie nawiązywał do dachów w terenie analizowanym, o kącie nachylenia od 30° do 45°. Kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do bocznej granicy nieruchomości z działką nr ewid. 139. Dla budynku usługowego dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, który swoją konstrukcją będzie nawiązywał do dachów w terenie analizowanym, o kącie nachylenia od 30° do 45°. Kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do bocznej granicy nieruchomości z działką nr ewid. 139.

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 na budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni wewnętrznej planowanego budynku na terenie objętym wnioskiem.

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

