

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki objętej wnioskiem Inwestora nr ewid. 64 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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 równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, 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 gminnej, z której będzie się odbywać wjazd na działkę wynosi około 79,0m. Analizę przeprowadzono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi w odległości minimum 200,0m. 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, zabudowa usługowa oraz cmentarz. Zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń, przedmiotowa inwestycja stanowiłaby kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie analizowanym. Istniejąca zabudowa może stanowić 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. Teren objęty liniami rozgraniczającymi jest niezabudowany, a linia zabudowy w terenie analizowanym jest rozproszona i mieści się w przedziale od 5,0m do 19,0m od granicy z drogą. W związku z powyższym zasadnym byłoby wyznaczanie nieprzekraczalnej linii zabudowy 6,0m od granicy nieruchomości z drogą. Tak wyznaczona linia zabudowy nie wpłynęłaby 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 można by wyznaczyć maksymalną intensywność planowanej zabudowy do 0,03 oraz nadziemną intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,03.

Na podstawie § 5 rozporządzenia wyznaczono udział powierzchni nowej zabudowy. Średni wskaźnik zabudowy nieruchomości objętych analizą wynosi ok. 18% i mieści się w przedziale od 7% do 40%. Mając na uwadze wielkość nieruchomości, rodzaj zabudowy i średni wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie objętym analizą można by wyznaczyć wskaźnik powierzchni zabudowy wraz z istniejącą zabudową 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. 11,0m i mieści się w przedziale od 6,0m do 15,0m. Dlatego możliwym byłoby wyznaczenie szerokości elewacji frontowej planowanego 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 4,0m do 11,0m. Dlatego zasadnym byłoby wyznaczyć 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 płaskie, dwuspadowe, czterospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 1° do 45°. Kalenice tych budynków są równoległe i prostopadłe do frontu działek lub granic bocznych działek. Na podstawie tej możliwe byłoby ustalenie dla poszczególnego budynku

dachu dwuspadowego, o kącie nachylenia od 20° do 45°. Kierunek głównej kalenicy – 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 należałoby określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0%.

Na podstawie § 10 rozporządzenia ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania. Biorąc pod uwagę ilość planowanych lokali mieszkalnym zasadnym byłoby wyznaczenie co najmniej 2 miejsc parkingowych 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.



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

mgr Paweł Kołtonowicz

