

**ArII.6730.615.2022.MZ**

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: [REDACTED]

## **ANALIZA URBANISTYCZNA**

**w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:  
rozbudowa budynku handlowo-usługowego na działkach nr ewid. 57/6, 57/5,  
464/3, 464/2 oraz częściach działek 464/4, 57/4 (obręb 0020 - Gołębiów,  
arkusz 10) w Radomiu**

w zakresie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr164 poz.1588/.

Stosownie do art.61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy wyznaczono, obszar, na którym ma być przeprowadzona analiza. Zgodnie z wymogami art.61 ust. 5a w/w ustawy obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, 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 w/w ustawy.

Front terenu objętego wnioskiem, czyli wschodnia granica działki nr ewid. terenu objętego wnioskiem na odcinku AB ma szerokość 115m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 345m (trzykrotność frontu) od granic terenu objętego wnioskiem. Tak wyznaczony obszar spełnia wymogi art. 61 ust. 5a w/w ustawy i jest wystarczający dla potrzeb analizy. Organ prowadzący postępowanie nie znalazł przesłanek dla powiększenia obszaru analizowanego w stosunku do ww. wymagań ustawy, ponieważ powiększenie takie nie spowodowałoby objęcia analizą nieruchomości o takim charakterze zagospodarowania, który miałby wpływ na jej ustalenie.

**pkt 1 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 terenu**

### **a) Funkcja terenu**

Teren objęty wnioskiem leży we wschodniej części miasta, w dzielnicy Gołębiów.

Na obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki mieszkalne jednorodzinne oraz towarzyszące im garaże, budynki gospodarcze i inne niemieszkalne. Ponadto występuje zabudowa usługowa i produkcyjna - budynki handlowo-usługowe, biurowe, przemysłowe, magazynowe.

Objęty wnioskiem teren leży po zachodniej stronie ul. St. Zbrowskiego. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem handlowo-usługowym.

Planowana inwestycja, polegająca na rozbudowie budynku handlowo-usługowego, będzie stanowić kontynuację funkcji usługowej występującej na obszarze analizowanym.

### **b) Linia zabudowy**

Na obszarze analizowanym zabudowa usytuowana jest w różnych odległościach od linii rozgraniczenia układu komunikacyjnego i nie wyznacza czytelnej linii zabudowy; panuje nieład przestrzenny.

Zgodnie z §4 ust.1 cyt. rozporządzenia obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym jeżeli linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok, to stosownie do ust.3 linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Z kolei §4 ust.4 dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeśli wynika to z analizy.

Teren objęty wnioskiem leży po zachodniej stronie ul. St. Zbrowskiego. Wzdłuż tej strony ulicy linię zabudowy wyznaczają budynki usytuowane przy frontowej granicy nieruchomości. Na terenie objętym wnioskiem linię zabudowy wyznacza budynek handlowo-usługowy przeznaczony do rozbudowy, usytuowany przy (wschodniej) granicy terenu objętego decyzją.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż (wschodniej) granicy działki terenu objętego decyzją - jako linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący na terenie objętym wnioskiem budynek handlowo-usługowy, w odległości 19m od zewnętrznej krawędzi jezdni, ul. Zbrowskiego, w odległości 12,5m od południowej elewacji istniejącego budynku przeznaczonego do rozbudowy oraz w odległości 3m od skrajni kanału deszczowego kd300 przebiegającego wzdłuż zachodniej granicy działki nr ewid. 464/2 (zgodnie z załącznikiem graficznym)

Powyższe ustalono zgodnie z §4 ust.4 cyt. rozporządzenia.

### **c) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy**

Na obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany, co wynika z różnych powierzchni działek oraz funkcji zabudowy.

Zgodnie z §5 ust.1 cyt. rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Jednocześnie §5 ust.2 dopuszcza wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy innego niż średni, jeżeli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na nieproporcjonalność powierzchni analizowanych nieruchomości i zróżnicowanie funkcji istniejącej zabudowy.

Teren objęty wnioskiem ma powierzchnię 3252m<sup>2</sup> i jest zabudowany budynkiem handlowo-usługowym przeznaczonym do rozbudowy, którego powierzchnia zabudowy to ok. 27% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej na max 35% powierzchni terenu objętego wnioskiem (w granicach ABCDEFA). Ponadto min. 30% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

Powyższe ustalono zgodnie z §5 ust.2 cyt. rozporządzenia.

### **d) Szerokość elewacji frontowej**

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. W przedmiotowej sprawie elewacja frontowa przedmiotowego budynku to elewacja wschodnia (od strony ul. St. Zbrowskiego).

Zgodnie z §6 ust.1 cyt. rozporządzenia szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Jednocześnie §6 ust.2 dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie jest uzasadnione, chociażby ze względu na duże zróżnicowanie szerokości elewacji na obszarze analizowanym oraz rodzaj inwestycji. Wniosek dotyczy rozbudowy budynku, którego elewacja frontowa ma szerokość ok. 35,87m (według wniosku).

Uwzględniając usytuowanie przedmiotowego budynku, wymiary terenu objętego wnioskiem, ustala się, od strony południowej bez zmian; od strony wschodniej max 48,5m

Powyższe ustalono zgodnie z §6 ust.2 cyt. rozporządzenia.

### **e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki**

Na obszarze analizowanym panuje nieład przestrzenny. Istniejąca zabudowa ma wysokość 1-12 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokości kondygnacji są zróżnicowane i zależą od funkcji budynku.

Zgodnie z §7 ust.1 cyt. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym jeżeli wysokość ta przebiega tworząc uskok, to

zgodnie z ust.3 przyjmuje się jej średnią wielkość na obszarze analizowanym. Z kolei §7 ust.4 dopuszcza wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na zróżnicowanie rodzajów budynków i wysokości ich elewacji na obszarze analizowanym oraz rodzaj inwestycji. Wniosek dotyczy rozbudowy istniejącego budynku handlowo-usługowego. Jego elewacja frontowa to wysokość wyznaczona przez okap dachu, ok 5,6m (według wniosku).

Ustala się, aby wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku po projektowanej rozbudowie pozostała bez zmian (tak jak wysokość budynku istniejącego).

Powyższe ustalono zgodnie z §7 ust.4 cyt. rozporządzenia.

#### **f) Geometria dachu**

Zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma dachy o zróżnicowanej geometrii, często zależnej od funkcji budynku.

Budynek przeznaczony do rozbudowy ma dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci ok. 16° i kalenicy równoległej do frontu działki. Wysokość kalenicy wynosi ok. 7,3m n.p.t. (zgodnie z wnioskiem). Dach projektowanej rozbudowy powinien nawiązywać do dachu istniejącego i tworzyć z nim harmonijną całość.

Dla projektowanej rozbudowy ustala się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 16° i wysokości kalenicy nie większej niż kalenica dachu istniejącego. Kierunek kalenicy równoległy do kalenicy dachu istniejącego.

Powyższe ustalono zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia

**Warunek wskazany w art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy jest spełniony.**

#### **pkt 2 teren ma dostęp do drogi publicznej**

Teren objęty wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej - ul. St. Zbrowskiego (droga powiatowa), przez istniejący zjazd z ulicy.

**Warunek jest spełniony.**

#### **pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**

Teren objęty wnioskiem jest uzbrojony (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć elektroenergetyczna i gazowa), a budynek handlowo-usługowy przeznaczony do rozbudowy ma doprowadzone niezbędne media. Energia cieplna na potrzeby projektowanego budynku będzie dostarczana z własnego źródła ciepła. Odprowadzenie wód opadowych na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej. Według pisma Wodociągów Miejskich znak: DT-PP/KD/07224/22/RM z dnia 02.12.2022r. projektowana rozbudowa budynku powoduje, że aktualne wypusty przestają pełnić swoją rolę i proponuje się ich demontaż. Nowe zastępcze wpusty deszczowe mogą być włączone w kanał kd500 w ulicy Zbrowskiego. Można więc uznać, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

**Warunek jest spełniony.**

#### **pkt 4 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 z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym**

Działki nr ewid. 464/3, 57/5, 57/6, określona w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane (**Bi**), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Pozostały teren działek nr ewid. 464/2, 57/4, 464/4, określony w ewidencji gruntów jako, inne tereny zabudowane (**Bi**) oraz grunty orne (**RIVb**), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 2409/.

**Warunek jest spełniony.**

#### **pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**

Wydanie decyzji nie naruszy przepisów odrębnych (z zakresu ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej i innych).

**Warunek jest spełniony.**

**pkt 6 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.**

Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Warunek jest spełniony.**

**Łączne spełnienie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.**

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny.