Radom, 11.02.2019 r.

ArII.6730.729.2018.EJ

Załącznik nr 2
Wnioskodawca: **Pani Aleksandra Jakóbiak**
Pan Daniel Jakóbiak

ANALIZA URBANISTYCZNA
w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:
Zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny wraz z jego rozbudową i nadbudową na dz. nr ewid. 8/2(obręb 0220-Wólka Klwatecka, ark. 187) przy ul. Klwateckiej 105 w Radomiu.

w zakresie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-5 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 §3 ust.1 ww. rozporządzenia wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono obszar, na którym ma być przeprowadzona analiza. Zgodnie z wymogami §3 ust.2 ww. rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Front terenu objętego wnioskiem, czyli północna granica działki nr ewid. 8/2 granica na odcinku AB, ma szerokość 27,5m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 82,5m (trzykrotność frontu) od granic terenu objętego wnioskiem. Tak wyznaczony obszar spełnia wymogi §3 ust.2 ww. rozporządzenia i jest wystarczający dla potrzeb analizy. Organ prowadzący postępowanie nie znalazł przesłanek dla powiększenia obszaru analizowanego w stosunku do ww. wymagań rozporządzenia, 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

Warunek pkt 1 – nie dotyczy części planowanej inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny jednorodzinny, ponieważ nie wiąże się ona z nową zabudową.

Zgodnie z brzmieniem art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy oraz przepisów ww. rozporządzenia zasada „dobrego sąsiedztwa" dotyczy jedynie nowej zabudowy. Inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku nie wymaga określania wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jedynie spełnienie warunku kontynuacji funkcji ma znaczenie, ponieważ wiąże się ze sposobem użytkowania obiektów budowlanych.

Wniosek obejmuje również rozbudowę i nadbudowę tego budynku. Zainwestowanie obszaru analizowanego pozwala określić wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

a) Funkcja terenu

Teren objęty wnioskiem leży w północnej części miasta, w dzielnicy Wólka Klwatecka, przy ul. Klwateckiej, ok. 150 m od granic administracyjnych miasta.

Na obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki mieszkalne jednorodzinne oraz towarzyszące im garaże, budynki gospodarcze i inne niemieszkalne.

Spora część działek nie jest zabudowana.

Objęta wnioskiem działka nr ewid. 8/2 leży po południowej stronie ul. Klwateckiej. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, gospodarczym i budynkiem handlowo-usługowym.

Planowana inwestycja, polegająca na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny wraz z jego rozbudową i nadbudową, będzie stanowić kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej 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 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 południowej stronie ul. Klwateckiej, od której odgradza go działka nr ewid. 8/1 stanowiącą własność właścicieli działki objętej wnioskiem. Na terenie objętym wnioskiem linię zabudowy wyznacza istniejący budynek handlowo-usługowy przeznaczony do rozbudowy i nadbudowy (ze zmianą sposobu użytkowania na mieszkalny) w odległości ok. 2,5m od frontowej granicy działki nr ewid. 8/2, co odpowiada ok. 6m od krawędzi jezdni ul. Klwateckiej.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i usytuowanie przedmiotowego budynku, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż linii wyznaczonej przez istniejący budynek przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy i nadbudowy.

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

W użytym w §4 ust.1 cyt. rozporządzenia pojęciu „obowiązująca linia zabudowy" mieści się zarówno „obowiązująca linia zabudowy", jak i „nieprzekraczalna linia zabudowy". W przedmiotowej sprawie linie zabudowy wyznaczono jako nieprzekraczalne, biorąc pod uwagę wcześniejsze rozstrzygnięcia oraz to, że decyzja dotyczy terenu o zabudowie rozproszonej i nieregularnej.

c) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

Na obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany. Niektóre nieruchomości to typowe wydzielone działki budowlane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, inne to duże nieruchomości zabudowane jedynie w części frontowej, gdzie wskaźnik nie oddaje prawdziwej intensywności 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.

Teren objęty wnioskiem ma powierzchnię 858m^2 i jest zabudowany budynkami, których powierzchnia zabudowy stanowi ok. 25%. Powierzchnia budynku handlowo-usługowego przeznaczonego do rozbudowy i nadbudowy (ze zmianą sposobu użytkowania na mieszkalny) to ok. 6% powierzchni działki nr ewid. 8/2.

Biorąc powyższe pod uwagę, uzasadnione wydaje się ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy obejmującego łącznie powierzchnię zabudowy istniejącej i projektowanej, zamiast wskaźnika wielkości powierzchni tylko nowej zabudowy.

Uwzględniając wielkość terenu objętego wnioskiem, istniejącą i realizowaną zabudowę oraz rodzaj inwestycji, ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) na max 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem. Ponadto min. 50% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

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

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU -WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT ArII. „PÓŁNOC"
ul. Kilińskiego 30 (pok. 227), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 834 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

d) Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z §2 pkt 5 cyt. rozporządzenia za front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę". Elewacja frontowa przedmiotowego budynku to elewacja północna (od strony ul. Klwateckiej).

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane szerokości elewacji frontowych. Szerokość elewacji zależy od funkcji budynku, wymiarów działki, a także orientacji budynku względem frontu nieruchomości. Czasem elewacja od strony drogi ma mniejszą szerokość niż elewacja usytuowana prostopadle. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają elewacje frontowe szerokości od 4m do 12m. W ich przypadku szerokość elewacji zależy też od daty powstania budynku - te starsze bywają mniejsze i węższe.

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 i nadbudowy (ze zmianą sposobu użytkowania) budynku, którego elewacja frontowa ma szerokość ok. 6,5m.

Uwzględniając szerokość terenu, wynoszącą ok. 27,5m, usytuowanie przedmiotowego budynku, zakres inwestycji oraz odległość do istniejącego budynku mieszkalnego ustala się, aby szerokość elewacji frontowej budynku po projektowanych zmianach nie przekraczała 7 m.

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

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane wysokości w zależności od funkcji budynku. Tzw. obiekty towarzyszące (budynki gospodarcze i inne niemieszkalne) są parterowe. Z kolei budynki mieszkalne zwykle mają wysokość 1-2 kondygnacji nadziemnych. Wysokości górnych krawędzi ich elewacji frontowych wynoszą od 2,5m do 8,5m od poziomu terenu i w zależności od geometrii dachu jest to wysokość do okapu dachu (2,5m-6,5m), górnej krawędzi attyki (4,5m-7m) lub wysokość ściany szczytowej (3,5m-8,5m). Różnorodność form istniejącej zabudowy przekłada się na zróżnicowanie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych.

Zgodnie z §7 ust.1 cyt. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki 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 i nadbudowy (ze zmianą sposobu użytkowania na mieszkalny) istniejącego budynku handlowo-usługowego, którego elewacja frontowa to ściana szczytowa o wysokości ok. 5,20 m(zgodnie z wnioskiem). Przedmiotowy budynek jest usytuowany przy bocznej granicy nieruchomości. Wprawdzie kwestia usytuowania obiektów budowlanych względem granic działki i bezpieczeństwo pożarowe są co do zasady domeną prawa budowlanego i są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę, niemniej jednak można przyjąć, że budynek będzie mieć ścianę oddzielenia przeciwpożarowego wzdłuż granicy z działką sąsiednią.

Uwzględniając gabaryty przedmiotowego budynku, rodzaj inwestycji oraz wysokość zabudowy w najbliższym sąsiedztwie, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku po rozbudowie i nadbudowie na max 8m od poziomu terenu do najwyższego punktu ściany szczytowej lub górnej krawędzi attyki (w tym ściany przeciwpożarowej) lub do max 5m do okapu dachu

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 połaci 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. Budynki mieszkalne mają dachy dwu- i wielospadowe zwykle o kącie nachylenia połaci 30°-45°, ponadto występują dachy jednospadowe o spadku do 10°, czasem ukryte za attykami. Z kolei budynki gospodarcze i inne niemieszkalne mają dachy płaskie i jednospadowe

o spadku do 15° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°. Czasem spadki połaci nie wynikają z konstrukcji więźby dachowej, a jedynie ze spadków płaszczyzn stropodachu. Kierunki głównych kalenic lub górnych krawędzi dachów w stosunku do frontów działek są zarówno równoległe, jak i prostopadłe. Wysokości kalenic wynoszą od 5m do 9m n.p.t.

Dach po projektowanych zmianach ustala się jako dach jedno- dwuspadowy lub wielospadowy (w tym dach będący wycinkiem dachu wielospadowego) o kącie nachylenia połaci do 45° i wysokości głównej kalenicy max 8m n.p.t. Kierunek kalenicy określa się jako równoległy do frontowej (północnej) granicy terenu.

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 nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej – ul. Klwatecka (droga gminna) jest zapewniony przez działkę nr ewid. 8/1– własność właścicieli terenu objętego wnioskiem).

Warunek jest spełniony.

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

Teren objęty wnioskiem jest uzbrojony (wodociąg, kanalizacja lokalna, sieć elektroenergetyczna i gazowa). Energia cieplna jest i będzie dostarczana z własnego źródła ciepła. Odprowadzenie wód opadowych - na własny teren w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.

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*

Teren działki nr ewid. 8/2, określony w ewidencji gruntów jako tereny mieszkaniowe (**B**), inne tereny zabudowane (**Bi)**, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

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.

Łączne spełnienie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny.

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU -WYDZIAŁ ARCHITEKTURY – REFERAT ArII. „PÓŁNOC"
ul. Kilińskiego 30 (pok. 227), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 834 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl