

Radom, 14.08.2019 r.

ArII.6730.246.2019.KR

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWO - BUDOWLANA
"KAZIMIERZ" W RADOMIU
26-600 Radom, ul. Czarnoleska 25 lok. 5A**

ANALIZA URBANISTYCZNA

**W SPRAWIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI INWESTYCJI POD NAZWĄ:
budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem naziemnym
i parkingiem na działce nr ewid. 19/20 (obręb 0041-Śródmieście, ark. 40)
przy ul. Wodnej 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

Zgodnie z §2 pkt 5 ww. rozporządzenia za front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. Główny wjazd na teren odbywa się z ul. Wodnej, więc w przedmiotowej sprawie za front terenu objętego wnioskiem uznano jego południową granicę, której szerokość wynosi 48m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 144m (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

a) Funkcja terenu

Teren objęty wnioskiem, działka nr ewid. 19/20 leży w centralnej części miasta, w dzielnicy Śródmieście, pomiędzy ulicami: Wodną, Andrzeja Struga, Stanisława Zbrowskiego, Henryka Siemiradzkiego. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Na obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki mieszkalne wolno stojące. Na większości działek budynkom mieszkalnym jednorodzinny towarzyszą budynki gospodarcze, transportu i łączności, magazynowe lub niemieszkalne. Ponadto na znacznej części działek występuje zabudowa usługowa i produkcyjna (budynki oświaty, biurowe, przemysłowe, magazynowe, niemieszkalne, usługowo-handlowe, zakład opieki medycznej). W granicach obszaru analizowanego znalazły się również działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (działki nr ewid. 1/9, 1/15, 1/16).

Objęta wnioskiem działka nr ewid. 19/20 położona bezpośrednio przy ul. Wodnej. Teren jest zabudowany budynkiem przemysłowym. Wnioskodawca planuje rozbiorę istniejącej zabudowy w celu stworzenia miejsca pod projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny.

Planowana inwestycja, polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem naziemnym i parkingiem, będzie stanowić kontynuację i uzupełnienie funkcji mieszkaniowej

wielorodzinnej 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 północnej stronie ul. Wodnej. Wzdłuż tej strony ulicy linię zabudowy wyznaczają budynki usytuowane w odległości od 4,5m do 7,5m od frontowych granic nieruchomości.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7,5m od frontowej (południowej) granicy działki nr ewid. 19/20 - jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek biurowy na działce nr ewid. 3.

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

Tak ustalona linia zabudowy nie narusza ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2018r. poz.2068 z późn. zm./, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej krajowej (ul. Wodna stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej).

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 linię zabudowy wyznaczono jako nieprzekraczalną, ponieważ wniosek 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, 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 jest uzasadnione, chociażby ze względu na nieproporcjonalność powierzchni analizowanych nieruchomości oraz zróżnicowanie rodzajów istniejącej zabudowy. Zwykle dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określa się intensywność powierzchni zabudowy brutto (czyli powierzchni wszystkich kondygnacji). Wskaźnik powierzchni zabudowy wynikają z konieczności zapewnienia terenu biologicznie czynnego, rozprowadzenia komunikacji, realizacji miejsc postojowych (jeśli nie są wbudowane lub podziemne), a także zachowania odległości od sąsiednich budynków (ze względu na przesłanianie). Dla istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych wskaźnik zabudowy wynosi 100%, gdyż działki zostały wydzielone tak by ich granie przebiegały po obrysie bryły budynków.

Teren objęty wnioskiem ma powierzchnię 5520m² i jest zabudowany budynkiem którego łączna powierzchnia zabudowy stanowi ok 48% powierzchni działki nr ewid. 19/20. Wnioskodawca planuje rozbiórkę całości istniejącej zabudowy (budynku przemysłowego) w celu stworzenia miejsca pod projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny. Biorąc pod uwagę specyfikę inwestycji (budowa po rozbiórce istniejącej zabudowy), uzasadnione jest ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy obejmującego łącznie powierzchnię zabudowy istniejącej i projektowanej, zamiast wskaźnika wielkości powierzchni tylko nowej zabudowy.

Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) na max 45% powierzchni działki nr ewid. 19/20. Ponadto min. 30% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną. Pozostała część terenu może być przeznaczona na nawierzchnie utwardzone (miejsca postojowe, drogi, chodniki).

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

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”.

W przedmiotowej sprawie elewacja frontowa projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego to elewacja południowa (od strony ul. Wodnej).

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. Zdarza się, że elewacja od strony drogi, z której odbywa się wjazd na teren ma niewielką szerokość i stanowi „bok” budynku, a elewacja prostopadła jest kilkakrotnie szersza i to właśnie ona pełni funkcję głównej elewacji z wejściem/wejściami do budynku. Budynki mieszkalne wielorodzinne mają elewacje frontowe o podobnej szerokości wynoszące około 63m.

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 wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na istniejące szerokości elewacji na obszarze analizowanym oraz szerokość działki objętej wnioskiem i charakter zabudowy - budownictwo wielorodzinne.

Ze względu na lokalizację wjazdu na teren, elewacje frontowe budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr ewid. 1/15, 1/16 to te od strony ul. Filtrowej. Łatwo jednak zauważyć, że są to de facto boczne elewacje budynków o szerokości 12,5m. Za to elewacje prostopadłe (z wejściami do budynków) mają szerokość około 63m. Z kolei budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany na działce nr ewid. 1/13 ma elewacje frontową wynoszącą również 63m.

Uwzględniając szerokość terenu objętego wnioskiem, dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się szerokość elewacji frontowej (południowej) w zakresie od 12m do 35m. Takie wymiary mieszczą się w zakresie szerokości elewacji istniejących na obszarze analizowanym.

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

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

Na obszarze analizowanym panuje nieład przestrzenny. Istniejąca zabudowa ma zróżnicowane wysokości w zależności od funkcji budynku. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają wysokość 1-2 kondygnacji nadziemnych. Wysokości górnych krawędzi ich elewacji frontowych wynoszą od 4m do 9m od poziomu terenu i w zależności od geometrii dachu jest to wysokość do okapu dachu, górnej krawędzi attyki lub wysokość ściany szczytowej. Istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne mają wysokość 4 kondygnacji, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynosi 15m od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu. Pozostała zabudowa na obszarze analizowanym ma bardzo zróżnicowaną wysokość. 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 stosownie do §7 ust.3 przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. W przedmiotowej sprawie średnia będzie zawierać w sobie zarówno wysokości mierzone do okapów dachów jak i do górnych krawędzi ścian szczytowych czy attyk, w dodatku budynków o bardzo zróżnicowanych gabarytach. Dlatego uzasadnione wydaje się skorzystanie z zapisu §7 ust.4, który dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia wysokości.

Dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (południowej) w zakresie od 7 do 29m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki - jako nawiązanie do rozstrzygnięć dotyczących terenu sąsiedniego, działki nr ewid. 45/3.

Powyższe ustalono zgodnie z §7 ust.2 cyt. rozporządzenia.

f) Geometria dachu

Zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, 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, a także usytuowania względem granic. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, a także dachy płaskie i jednospadowe o spadku do 30°, czasem ukryte za attyką. Z kolei wśród pozostałej zabudowy przemysłowo-usługowej, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków oświaty, biurowych,

magazynowych, niemieszkalnych, zakładów opieki medycznej, występują dachy o spadku do 15°, ale występują też dachy płaskie i jednospadowe. Spadki połaci nie wynikają z konstrukcji więźby dachowej, a jedynie ze spadków płaszczyzn stropodachu. Część dachów jednospadowych to wynik usytuowania budynków bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi. Kalenice dachów są zarówno równoległe jak i prostopadłe do frontowych granic nieruchomości, co wynika głównie z usytuowania budynków względem ulicy (kalenice są zwykle równoległe do dłuższych boków budynków). Budynki mieszkalne wielorodzinne mają dach płaskie. Kalenice dachów są zarówno równoległe jak i prostopadłe do frontowych granic nieruchomości.

Dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się dach płaski, z możliwością ukrycia za poziomą attyką (o wysokości max 29m n.p.t.). Wysokość najwyższego punktu przekrycia max 29m n.p.t.

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. Wodnej (droga gminna), przez istniejący zjazd z ulicy.

Warunek jest spełniony.

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

Teren objęty wnioskiem nie jest uzbrojony w sposób wystarczający dla potrzeb planowanej inwestycji. Wnioskodawca wystąpił do dysponentów sieci z zapytaniem o możliwość dostawy mediów na potrzeby planowanej inwestycji.

- Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 20.05.2019 r. znak TT-643/19/MJ poinformowały o możliwości dostawy wody oraz odbioru ścieków - na bazie istniejących sieci wod-kan w ul. Wodnej.
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Radom potwierdził możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej i określił warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej - oświadczenie z dnia 16.05.2019 r. znak 19-11/WZD/00293/4737.
- Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej RADPEC S.A. poinformowało o możliwości zapewnienia dostaw ciepła na potrzeby projektowanego budynku - pismo z dnia 27.05.2019 r. znak Mt/1985/19.
- Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie Sekcja Obsługi Klienta w Radomiu potwierdziła możliwość przyłączenia budynku do sieci gazowej - oświadczenie z dnia 31.05.2019 r. znak S005/0000057209/00001/2019/00000.
- Odprowadzenie wód opadowych - Odprowadzenie wód opadowych będzie rozwiązane na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej - zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Spółka z o.o. z dnia 30.05.2019 r. znak TT.KD.-108/108/2019/RM

Można więc uznać, że istniejące i projektowane 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

Teren działki nr ewid. 19/20 określony w ewidencji gruntów jako tereny przemysłowe (Ba), 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.