

Arl.6730.252.2021.IK

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: PANI EWA KLEPACZ

ANALIZA URBANISTYCZNA

w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:**budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (w tym jeden z usługami w parterze) wraz z drogą wewnętrzną i miejscami postojowymi na działkach nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/59, 74/61 (obręb 0122 - Młodzianów, arkusz 122) przy ul. Świerkowej 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 terenu objętego wnioskiem ma szerokość 52,5m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 157,5m (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

a) Funkcja terenu

Teren objęty wnioskiem położony jest w południowej części miasta, w dzielnicy Młodzianów, pomiędzy ulicami Świerkową, Jerzego Radomskiego i Białą. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej. Budynkom mieszkalnym czasem towarzyszą zespoły garaży dla samochodów osobowych. Uzupełnieniem jest zabudowa usługowa. Usługi istnieją także w parterach niektórych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Objęte wnioskiem działki nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59 leżą po południowej stronie ul. Świerkowej. Teren nie jest zabudowany. Teren inwestycji jest objęty ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 382/2014 z dnia 24.09.2014r. znak Arl.6730.413.2014.MK, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją handlowo-usługową w parterze i parkingiem podziemnym oraz miejscami postojowymi na działkach nr 74/61, 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/59, 74/32 położonych w Radomiu przy ul. Świerkowej (ark. 122, obręb 01200 - Młodzianów).*

Planowana inwestycja, polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, będzie stanowić kontynuację funkcji usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnnej występującej na obszarze analizowanym.

b) Linia zabudowy

Na obszarze analizowanym zabudowa zlokalizowana jest w różnych odległościach od linii rozgraniczenia układu komunikacyjnego.

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 uskoki, 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.

Teren objęty wnioskiem leży po południowej stronie ul. Świerkowej. Po tej stronie ulicy, w granicach obszaru analizowanego, zabudowa znajduje się w odległości od 5m do 41,5m. Linia zabudowy ustalona zgodnie z §4 ust.1,3 cyt. rozporządzenia znajdowałaby się w odległości 41,5m od frontowej (północnej) granicy działek nr ewid. 74/26, 74/61, 74/28 i bardzo ograniczyła, jeśli wręcz nie uniemożliwiła, realizację planowanej inwestycji. Dlatego za uzasadnione uznano skorzystanie z zapisu §4 ust.4 cyt. rozporządzenia, który dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy. Należy zauważyć, że działki nr ewid. 74/61, 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/59, 74/32 są objęte decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 382/2014 z dnia 24.09.2014r. znak Arl.6730.413.2014.MK, ustalającą warunki zabudowy dla *budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją handlowo-usługową w parterze i parkingiem podziemnym oraz miejscami postojowymi*. Ww. decyzja ustalała linię zabudowy w odległości 6m od północnych granic działek nr ewid. 74/26, 74/61, 74/28.

Dlatego też, w nawiązaniu do wcześniejszego (i nadal obowiązującego) rozstrzygnięcia ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od frontowej (północnej) granicy działek nr ewid. 74/26, 74/61, 74/28 (działki nr ewid. 74/57, 74/58 stanowią klasoużytek dr). Dopuszcza się wysunięcie balkonów przed linię zabudowy na max 1,5m. W przypadku gdy wysunięte balkony naruszają ustawę z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2021r. poz.1376/, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Świerkowa stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej) inwestor winien uzyskać zgodę Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu. Powyższą zgodę należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.

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 linię zabudowy wyznaczono jako nieprzekraczalną, ponieważ decyzja dotyczy terenu o zabudowie rozproszonej i nieregularnej.

Tak ustalona linia zabudowy nie narusza ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2021r. poz.1376/, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Świerkowa stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej).

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 oraz zróżnicowanie wartości wskaźnika i funkcji istniejącej zabudowy. Zwykle dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określa się intensywność powierzchni zabudowy brutto (czyli powierzchni wszystkich kondygnacji). Wskaźnik powierzchni zabudowy kształtuje się najczęściej na poziomie 30%-40%, co wynika z konieczności zapewnienia terenu biologicznie czynnego, rozprawdzenia komunikacji, realizacji miejsc postojowych (jeśli nie są wbudowane / podziemne), a także zachowania odległości od sąsiednich budynków (ze względu na przesłanianie).

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji oraz wielkość terenu, ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy na max 40% powierzchni działek nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59. Ponadto min. 25% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

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 elewacje frontowe projektowanych budynków to elewacje północne.

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane szerokości elewacji frontowych. Dla budynków wielorodzinnych i usługowych wynosi - od 10m do 67m. Szerokość elewacji zależy od funkcji budynku, wymiarów działki, a także orientacji budynków względem frontów nieruchomości. Czasem elewacja od strony drogi czy dojazdu ma mniejszą szerokość niż elewacja usytuowana prostopadle.

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 zróżnicowanie rodzajów budynków i szerokości ich elewacji na obszarze analizowanym, a także rodzaj inwestycji.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji oraz wielkość terenu dla projektowanych budynków ustala się szerokość elewacji frontowej (północnej) w zakresie od 12m do 37m.

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 wysokość 1-5 kondygnacji nadziemnych w zależności od funkcji budynku. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zależą od ilości i wysokości kondygnacji oraz geometrii dachu. Zwykle są wyznaczone przez okapy dachów lub górne krawędzie attyk i tylko sporadycznie elewacja frontowa to ściana szczytowa. 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. Z kolei §7 ust.4 dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia wysokości, jeśli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie wydaje się uzasadnione chociażby ze względu na zróżnicowanie wysokości na obszarze analizowanym i rodzaj inwestycji.

Dla projektowanych budynków ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na max 20m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki lub max 18m od poziomu terenu do okapu dachu. Dopuszcza się wysokość części budynku do 23m pod warunkiem jej cofnięcia (ostatnia kondygnacja).

Powyższe ustalono zgodnie z §7 ust.2 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, czasem zależnej od funkcji budynku lub daty jego powstania. Występują dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, a także dachy płaskie i jednospadowe o spadku do 15°, często ukryte za attykami. Niektóre budynki są przykryte kilkoma rodzajami dachów. Główne kalenice i górne krawędzie dachów są zarówno równoległe jak i prostopadłe do frontowych granic nieruchomości, a ich wysokości zależą od ilości i wysokości kondygnacji.

Dla projektowanych budynków ustala się dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15° ukryty za attyką (o wysokości max 20m n.p.t.) lub dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°. Wysokość kalenicy max 20m n.p.t. Dopuszcza się wysokość części budynku do 23m pod warunkiem jej cofnięcia (ostatnia kondygnacja).

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. Świerkowej (droga gminna) przez projektowany zjazd z ulicy.

Zgodnie z art.29 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1376/ na lokalizację zjazdu z ulicy należy uzyskać decyzję administracyjną zarządcy drogi - Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu, 26-600 Radom, ul. Traugutta 30/30A.

Warunek jest spełniony.

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

W ul. Świerkowej istnieją sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa). Dysponenti sieci potwierdzili możliwość dostawy mediów na potrzeby projektowanych budynków.

- Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 14.07.2020r. znak TT-1029/20/AW poinformowały o możliwości dostawy wody w nawiązaniu do istniejącej sieci wodociągowej w ul. Świerkowej oraz odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej Ø 200 biegnącego po działkach prywatnych nr 74/59, 74/29.
- 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 19.03.2021r. znak 21-I1/WZD/00262/3711. Przyłączenie będzie możliwe po spełnieniu określonych warunków.
- Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej RADPEC S.A. poinformowało o możliwości zapewnienia dostaw ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego - pismo z dnia 15.07.2020r. znak MT/2137/20.
- Odprowadzenie wód opadowych - na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej.

Można więc uznać, że istniejące (w ulicy) i projektowane (na działkach) 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 działek nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (RIIIb) oraz teren działek 74/32, 74/59, 74/61 określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (RIIIb, RIVa), 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 2021r. poz. 1326 ze zm./.

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.