

Załącznik Nr 2.
Część tekstowa analizy
do decyzji Nr 36/2024 znak: BGK.6730.47.2024
z dnia 12.11.2024 r.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wokół terenu inwestycji (**działka nr ew. 2412**), położonego przy ul. Spacerowej w Parszowie, gm. Wąchock dla inwestycji polegającej na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Inwestor: Pan Rafał Rymarczyk, działający przez pełnomocnika Pana Marcina Mazura.

I. Podstawa prawna.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem Inwestora obszar analizowany.

Zgodnie z przepisami wprowadzającymi do powyższej ustawy, art. 61 ust. 5a zachowuje zapis dotychczasowy t. j. „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 nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, 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 ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.“.

II. Wyznaczenie terenu analizy.

Na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z mapy pozyskanej do wyznaczenia obszaru analizowanego w niniejszej sprawie wyznaczono obszar analizowany.

Szerokość terenu przeznaczanego pod inwestycję przylegającego do drogi ul. Spacerowej wynosi około 384,0 m. Analizę przeprowadzono w kierunku wschodnim w odległości 100,0 m od terenu inwestycji do skraju działek w pasie 35,0 m od drogi.

Planowane budynki będą kontynuacją istniejących po północnej stronie ul. Spacerowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Budynki te wraz z budynkami planowanymi będą tworzyć jednolity układ urbanistyczny.

Jest to teren wystarczający do przeprowadzenia analizy i wyznaczenia parametrów dla planowanej inwestycji.

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.

III. Określenie parametrów dla planowanej inwestycji.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone zostały w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. 2024 r. , poz. 1116).

Zgodnie z § 2 ust. 2 powyższego rozporządzenia „Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku”. Wniosek Inwestora dotyczy budowy budynków mieszkalnych, dlatego wyznaczając parametry dla inwestycji uwzględniono budynki mieszkalne znajdujące się na terenie objętym analizą.

1. Stosownie do przepisów powyższego rozporządzenia wyznaczono:

1) *Wyznaczenie linii zabudowy. Zgodnie z § 3:*

1. *Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.*
2. *W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.*
3. *Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą".*
4. *Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.*

Budynki objęte analizą oddalone są od drogi w takiej samej odległości i tworzą obowiązującą linię zabudowy, dlatego wyznacza się dla planowanych budynków obowiązującą linię zabudowy w linii zabudowy najbliższego budynku t. j. budynku nr 8.

2) *Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy. Zgodnie z § 4:*

1. *Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.*
2. *Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.*
3. *Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Średnia intensywność zabudowy oraz nadziemna intensywność zabudowy na terenie analizowanym wynosi ok. 0,20, dlatego wyznacza się maksymalną intensywność zabudowy i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,20 z tolerancją do 20 %.

Najmniejsza intensywność zabudowy na terenie analizowanym wynosi ok. 0,18 i taką wyznacza się dla terenu inwestycji.

3) Ustalenie udziału powierzchni zabudowy. Zgodnie z § 5:

1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Średni udziału powierzchni zabudowy na terenie objętym analiza wynosi ok. 14,0 %.

Teren inwestycji ma powierzchnię znacznie większą niż pozostałe działki, dlatego zasadnym jest wyznaczenie takiego udziału powierzchni zabudowy, który będzie nawiązywał się do powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych na terenie analizy. Wyznacza się więc udział powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji do 11%.

4) Ustalenie szerokości elewacji frontowej zgodnie z § 6:

1. Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

2. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych na działkach objętych analizą wynosi ok. 13,0 m, wyznacza się szerokość elewacji frontowej dla każdego z planowanych budynków na 13,0 m z tolerancją do 20 %.

5) Ustalenie wysokości zabudowy zgodnie z § 7:

1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.

3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji, budynek mieszkalny nr 8 posiada wysokość ok. 8,0 m. Dlatego można wyznaczyć wysokość budynku od 7,0 m do 10,0 m.

6) Ustalenie geometrii dachu zgodnie z § 8:

1. Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

2. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

Dachy budynków mieszkalnych na terenie objętym analizą posiadają dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej ok. 45°, kalenice główne równoległe do frontu działek.

Ustala się dla planowanych budynków dach dwu-, lub wielospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°. Wyznacza się kierunek głównej kalenicy: równoległy do frontu działki. Tak wyznaczone parametry nie naruszają obecnego układu urbanistycznego na terenie objętym analizą.

7) Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 9:

1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Średni udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu analizowanego wynosi ok. 30 %. Wyznacza się dla terenu inwestycji minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30 %.

8) Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z § 10:

Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Należy zapewnić min. 2 miejsca parkingowe dla każdego budynku na terenie inwestycji.


BURMISTRZ
mgr inż. Robert Janus