

Arl.6730.596.2018.MW

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: **PAN WOJCIECH PAJĄK**  
zam.

## **ANALIZA URBANISTYCZNA**

**w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:  
zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego położonego na parterze  
budynku mieszkalnego wielorodzinnego na lokal usługowy wraz z budową  
schodów zewnętrznych na działce nr ewid. 7 (obręb 0091-Śródmieście 2,  
arkusz 87) przy ul. 25 Czerwca 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 zachodnia granica działki nr ewid. 7, ma szerokość 29m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 87m (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 miałyby 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, ponieważ polega ona na zmianie sposobu użytkowania części istniejącego budynku (lokalu mieszkalnego na parterze) i nie wiąże się 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 części 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 budowę schodów zewnętrznych do lokalu znajdującego się w parterze przedmiotowego budynku. Schody nie stanowią budynku, więc nie dotyczy ich konieczność ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu. Budowa schodów zewnętrznych nie wpłynie na powierzchnię zabudowy i kubaturę budynku. Ponadto dla inwestycji polegającej na budowie schodów zewnętrznych nie ustala się linii nowej zabudowy, ponieważ linia zabudowy reguluje położenie zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu (te pozostaną bez zmian).

Teren objęty wnioskiem położony jest w centralnej części miasta, w dzielnicy Śródmieście, przy ul. 25 Czerwca, na jej odcinku pomiędzy ulicami Juliusza Słowackiego i Zacisze. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - często jako tzw. zabudowa pierzejowa. Sporadycznie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzupełnieniem jest zabudowa usługowa - zwykle w parterach budynków mieszkalnych, ale również jako obiekty wolno stojące. Czasem budynkom mieszkalnym towarzyszą garaże i budynki inne niemieszkalne. Północno-zachodnią część obszaru analizowanego stanowi Park im. Tadeusza Kościuszki.

Objęta wnioskiem działka nr ewid. 7 leży po wschodniej stronie ul. 25 Czerwca, prawie na wprost jej skrzyżowania z ul. Henryka Sienkiewicza. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym część parteru jest przeznaczona do zmiany sposobu użytkowania (na lokal usługowy - salon fryzjerski) oraz dwoma garażami i budynkiem gospodarczym.

Inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania części istniejącego budynku nie wymaga określania wymagań dotyczących nowej zabudowy. Przedmiotowy budynek nie będzie rozbudowywany, nie wyznacza się więc linii nowej zabudowy - usytuowanie budynku pozostanie bez zmian. Także ze względu na rodzaj inwestycji nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy - powierzchnia zabudowy pozostaje bez zmian. Również nie ulegnie zmianie szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometria dachu. Budowa schodów zewnętrznych nie wpłynie na powierzchnię zabudowy i kubaturę budynku. Ponadto biorąc pod uwagę granice terenu objętego wnioskiem i lokalizację przedmiotowego lokalu, łatwo zauważyć, że planowane schody nie będą miały wpływu na wygląd elewacji frontowej - będą znajdować się w głębi działki (w podwórzu).

Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację funkcji usługowej występującej na obszarze analizowanym.

***Warunek kontynuacji funkcji jest spełniony.***

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

Teren objęty wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej - ul. 25 czerwca (droga powiatowa), przez istniejący zjazd z ulicy i dojeździe.

***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, energia elektryczna, gaz), a budynek, którego część jest przeznaczona do zmiany sposobu użytkowania ma doprowadzone niezbędne media. Energia cieplna jest i będzie zapewniona z własnego źródła ciepła.

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**

Teren działki nr ewid. 7, określony w ewidencji gruntów jako tereny mieszkaniowe (B), 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.