

Arl.6730.703.2020.IK

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: **PAN RAFAŁ SIENICA - Prowadzący działalność gospodarczą
Pod nazwą „RS Architekci Rafał Sienica”**
zam. 26-600 Radom, ul. Klonowica 8 lok. 28

ANALIZA URBANISTYCZNA

**w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:
budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (jeden z usługami w
parterze) z garażami podziemnymi na działkach nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11,
28/13, 27/5, 107/11 oraz na części działki nr ewid. 28/7 (obręb 0111-Idalin,
arkusz 132) przy ul. Wyścigowej 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 wyznaczają 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”. Front terenu objętego wnioskiem, czyli północna łączna granica działek nr ewid. 28/6 i 28/7 ma szerokość 45m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 135m (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 pasie terenu pomiędzy ulicami Wyścigową i Grzebieniową, po wschodniej stronie południowej obwodnicy Radomia. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Występują wśród nich budynki mieszkalne jednorodzinne, którym często towarzyszą budynki gospodarcze, garaże i inne budynki niemieszkalne. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem istnieją dwa budynki mieszkalne wielorodzinne (jeden z usługami w parterze) i jeden w trakcie budowy. Taka zabudowa występuje również po północnej stronie ul. Wyścigowej. Na obszarze analizowanym występują również budynki usługowe. Występują również działki niezabudowane - stanowiące użytki rolne, a południową część obszaru analizowanego stanowią ogródki działkowe.

Układ komunikacyjny tworzy Południowa Obwodnica Radomia, ul. Wyścigowa oraz wydzielone dojazdy i drogi wewnętrzne.

Teren objęty wnioskiem leży po południowej stronie ul. Wyścigowej kilka metrów na wschód od Południowej Obwodnicy Radomia. Przedmiotowe działki nie są zabudowane. Inwestycja polega na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dwa budynki mieszkalne wielorodzinne - jeden z usługami w parterze, wraz z garażami podziemnymi). Dla ustalenia ciągłości funkcji wystarczające jest stwierdzenie, że przynajmniej jedna nieruchomości na obszarze analizowanym posiada taką funkcję, jak wynika z wniosku inwestora. Powyższa okoliczność ma miejsce w niniejszej sprawie.

Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację funkcji mieszkaniowej (wielorodzinnej) i usługowej występującej na obszarze analizowanym. Jednocześnie projektowane usługi będą stanowić uzupełnienie funkcji mieszkaniowej

b) Linia zabudowy

Na obszarze analizowanym zabudowa jest usytuowana w różnych odległościach od linii rozgraniczenia układu komunikacyjnego i nie wyznacza czytelnej linii zabudowy.

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. Z kolei §4 ust.4 dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeśli wynika to z analizy.

Teren objęty wnioskiem leży po południowej stronie ul. Wyścigowej. Wzdłuż tej strony ulicy w granicach obszaru analizowanego zbudowane są tylko cztery działki. Budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane są w odległości 18m (działka nr ewid. 32/1) i 8m (działka nr ewid. 162), budynek handlowo - mieszkalny 14m (działki nr ewid. 30/5, 31/5). W takiej odległości - 14m, usytuowany jest również budynek mieszkalny wielorodzinny (działki nr ewid. 28/8, 28/10, 28/12, 29/3, 29/4, 29/5).

Dla planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Wyścigowej w odległości 14m od północnej granicy terenu objętego wnioskiem (północnej granicy działki nr ewid. 28/6) - jako nawiązanie do budynku mieszkalnego wielorodzinnego (działki nr ewid. 28/8, 28/10, 28/12, 29/3, 29/4, 29/5), bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem. Dopuszcza się możliwość wysunięcia balkonów i daszków za wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Wyścigowej.

Tak ustalona linia zabudowy nie narusza ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2020r. poz.470 z późn. zm./, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Wyścigowa stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej).

Przedmiotowym wnioskiem objęta jest również część działki nr ewid. 28/7, wydzielona jako dojazd do położonych przy niej działek zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Zwykle, aby zachować odległość między zabudową a dojazdem, linię zabudowy ustala się w odległości min. 5m.

Dlatego też ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 28/7).

Od strony zachodniej teren objęty wnioskiem przylega do ul. Jacka Kuronia (działka nr ewid. 182). Dlatego też ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m na odcinku GHI, oraz 4m na odcinkach IJ oraz JK od zachodnich granic działek nr ewid. 107/11, 27/5, objętych przedmiotowym wnioskiem zgodnie z załącznikiem graficznym

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

c) **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy**

Na obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany.

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 rodzajów istniejącej zabudowy.

Zwykle wartość tego wskaźnika ustala się na poziomie 30% i taki właśnie wskaźnik ustalała decyzja o warunkach zabudowy Nr 301/2015 z dnia 22.09.2015r. dla sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej.

Dlatego też dla planowanej inwestycji ustala się wskaźnik wielkości nowej zabudowy na max

30% powierzchni terenu objętego wnioskiem. Ponadto min. 30% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną. Pozostała część 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 to ta od strony ul. Wyścigowej (elewacje północne).

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane szerokości elewacji frontowych. Szerokość elewacji zależy od funkcji budynku, wymiarów działki, a także orientacji budynków względem frontów nieruchomości. Czasem elewacja od strony drogi czy dojazdu stanowi niewielką szerokość, a elewacja usytuowana prostopadle jest kilkukrotnie szersza i to właśnie ona pełni funkcję głównej elewacji z wejściem/ wejściem do budynku.

Elewacje frontowe budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr ewid. 28/8, 29/3, 28/10, 29/4, 28/12, 29/5, 28/14, 29/6, 28/16, 29/7, 28/18, 29/8 to te od strony ul. Wyścigowej. Łatwo jednak zauważyć, że są to de facto boczne elewacje budynków o szerokości 18,5m - 19m. Za to elewacje prostopadłe do ul. Wyścigowej mają szerokość 66m.

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 §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 rodzaj inwestycji. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymiary wynikają przede wszystkim z funkcji budynków, a także wielkości i kształtu terenu inwestycji.

Uwzględniając wymiary terenu objętego wnioskiem, dla każdego z projektowanych budynków ustala się szerokość elewacji frontowej (północnej) w zakresie od 15m do 25m.

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 wysokość 1-4 kondygnacji nadziemnych w zależności od funkcji budynku. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zależą od ilości kondygnacji i geometrii dachu. Różnorodność form istniejącej zabudowy przekłada się na zróżnicowanie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych.

Istniejące na obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne są czterokondygnacyjne. Wysokość górnych krawędzi ich elewacji frontowych jest wyznaczona przez okapy dachów i górne krawędzie poziomych attyk i wynosi ok. 13m - 16,5m od poziomu terenu (przy wysokości kalenic ok. 16m n.p.t.). Pozostała zabudowa na obszarze analizowanym to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych. Tu wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych wynoszą od 3m do 10m i w zależności od geometrii dachu jest to wysokość do okapu dachu lub wysokość ściany szczytowej.

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.

Jednak ustalenie „sztywnego” wymiaru może niepotrzebnie ograniczać swobodę projektową. Dlatego uzasadnione wydaje się skorzystanie z zapisu § 7 ust. 4, który dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia wysokości, ale w przedziale wymiarów występujących na obszarze analizowanym.

Należy zauważyć, że przeważająca większość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wzdłuż ul. Wyścigowej to linie poziome wyznaczone przez attyki. Uzasadnione jest więc, aby górna krawędź elewacji frontowej projektowanego budynku również była pozioma.

Dla projektowanego budynku mieszkalnego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w zakresie do 16,5m od poziomu terenu do okapu dachu lub attyki. Dopuszcza się wysokość do 20,5 m od poziomu terenu do okapu dachu lub attyki pod warunkiem zróżnicowania bryły budynku poprzez cofnięcia elewacji lub kaskadowego układu ostatniej kondygnacji - zmniejszenie powierzchni o 25% względem pozostałych kondygnacji.

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 mało zróżnicowanej geometrii. Dla budynków wielorodzinnych wyraźnie dominują dachy płaskie (stropodachy), których górne krawędzie mają wysokość ok. 14m (4 kondygnacji), lub ok. 16,5m n.p.t. (5 kondygnacji).

Występują również dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°. Główne kalenice są zarówno równoległe jak i prostopadłe do frontowych granic nieruchomości.

Dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się dach płaski lub jedno-spadowy o spadku do 15°, z możliwością ukrycia za poziomą attyką (o wysokości max 16,5m n.p.t.). Wysokość najwyższego punktu / krawędzi dachu max 16,5m n.p.t., ale poniżej górnej krawędzi ewentualnej attyki (5 kondygnacji).

Dopuszcza się wysokość do 20,5 m n.p.t. (6 kondygnacji) pod warunkiem zróżnicowania bryły budynku poprzez cofnięcia elewacji lub kaskadowego układu ostatniej kondygnacji - zmniejszenie powierzchni o 25% względem pozostałych kondygnacji. Kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy Wyścigowej (działka nr ew. 489)

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 - działki nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13 z ul. Wyścigowej (droga gminna), działki nr ewid. 107/11, 27/5 z ul. Jacka Kuronia (droga powiatowa), istniejącymi zjazdami.

Warunek jest spełniony.

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

Teren objęty wnioskiem jest uzbrojony (kanalizacja sanitarna, deszczowa, energia elektryczna), ale 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 12.10.2020r. znak TT-1566/20/MJ poinformowały o możliwości dostawy wody i odprowadzania ścieków do sieci miejskich istniejących.
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Radom potwierdził możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej i określił warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej - warunki przyłączenia do sieci nr 20-I1/WZD/00700/13578 z dnia 08.10.2020r.
- Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej RADPEC S.A. poinformowało o możliwości zapewnienia dostaw ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego - pismo z dnia 12.10.2020r. znak MT/2954/20.
- Odprowadzenie wód opadowych - do sieci miejskiej.

Można więc uznać, że istniejące (w ulicy) i projektowane (na terenie) 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. 107/11, 27/5, 28/6, 28/9, 28/11, 28/13, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (R1Ib, RIVa) oraz działki nr ewid. 28/7 w granicach objętych wnioskiem (dr) drogi, 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 2017r. poz.1161 z późn. 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.

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.