

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA (ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU)

Dla inwestycji: Budowa domu jednorodzinnego.

Lokalizacja: działki nr 227 i 229 przy ulicy Zagórze w Dąbrowie Górniczej obręb Błędów.

Podstawa opracowania analizy:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. **W sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, z późn. zm.).
3. Wniosek wnioskodawcy z dnia 25.07.2023 r. oraz korekta z dnia 29.08.2023 r., 13.12.2023 r., 14.12.2023 r., 26.02.2024 r., 28.02.2024 r., 20.03.2024 r. i 15.04.2024 r.
4. Materiały mapowe oraz dane z ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym.

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. **Położenie terenu, charakterystyka istniejącego zagospodarowania terenu oraz zabudowy – stan faktyczny i prawny:**
 - teren objęty wnioskiem stanowi 2 działki nr 227 i 229 o sumarycznej szerokości frontu ok. 39 m i powierzchni ok. 10539 m²;
 - teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Zagórze poprzez działkę nr 292, pełniącą funkcję urządzonej drogi dojazdowej;
 - teren jest nieuzbrojony i wolny od zabudowy;
 - w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się tereny wolne od zabudowy – tereny otwartej zieleni oraz tereny zabudowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - budynki mieszkalne to jedno i dwukondygnacyjne budynki;
 - obszar wzdłuż ulicy Zagórze to generalnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - wnioskowany teren położony jest w terenie o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej oraz niskim stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę (niski wskaźnik powierzchni zabudowy terenu działek poddanych analizie).
2. **Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1 **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
 - teren po robotach budowlanych należy uporządkować i doprowadzić do stanu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
 - należy dążyć w opracowaniu projektowym, aby przyjąć takie rozwiązania przestrzenne i techniczne, aby umiejętnie wkomponować inwestycję w istniejący teren i spełnić wymogi przepisów odrębnych.
 - 2.2 **Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**
 - na terenie inwestycji oraz w jego bezpośrednim otoczeniu występują **prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54) - przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie **otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, obszar chronionego krajobrazu – otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki**;
 - przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć zawartych w § 2 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. **W sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) i uzyskała decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych znak: **WOŚ-II.6220.33.2022** z dnia 24.04.2023 r.;
 - sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektroenergetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
 - inwestycja nie może pogorszyć stanu naturalnego środowiska;
 - nakaz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
 - w trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę gleby oraz naturalnego ukształtowania terenu;
 - w razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów, należy uzyskać stosowne decyzje **Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej** - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. **O ochronie przyrody** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.);
 - nakaz gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska i ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. **O odpadach** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.);
 - teren inwestycji jest położony poza zasięgiem:
 - obszarów wodno-błotnych;
 - obszarów wybrzeży;
 - obszarów górskich i leśnych;
 - obszarów objętych ochroną;
 - obszarów Natura 2000;
 - obszarów mających znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne;
 - obszarów przylegających do jezior;
 - uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej;
 - lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. **O ochronie przyrody** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.).
 - 2.3 **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
 - teren inwestycji **nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków GEZ** znajdującej się na terenie miasta Dąbrowy Górniczej;
 - na terenie inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. **O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).
 - 2.4 **Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów na terenach górniczych:**

- inwestycja nie jest zlokalizowana w zasięgu zatwierdzonych złóż kopalin;
- nie leży w zasięgu obszarów górniczych;
- nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2.5 Warunki i wymagania wynikające z przepisów prawa wodnego:

- inwestycja leży poza terenami bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego;
- teren inwestycji nie leży w obszarach zmeliorowanych wprowadzonych do ewidencji Marszałka Województwa;
- na przedmiotowym terenie występują urządzenia melioracji wodnych oraz cieki wodne;
 - ochrona melioracji i stosunków wodnych:
 - w przypadku wystąpienia rowu, istnieje możliwość jego zasypania (likwidacji), przełożenia biegu lub jego zarurowanie na długości większej niż 10 m, co wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) w zakresie wymienionym w art. 17 ust. 1 pkt 4 powyższej ustawy. Natomiast zarurowanie rowu do 10 m wymaga przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego o którym mowa w art. 394 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.);
 - zabrania się zmieniania stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - zabrania się odprowadzania wód lub ścieków na grunty sąsiednie;
 - na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich;
 - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Prezydent Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom;
 - przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych, mogących kolidować z planowaną inwestycją, rowów lub istniejących ciągów drenarskich, po uzgodnieniu z ich administratorem;
 - przy uszkodzeniu istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód na własny koszt;
 - powiadomienie administratora melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem,
 - w stosunku do przypadków wymienionych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń.

2.6 Warunki i wymagania wynikające z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. **O ochronie gruntów rolnych i leśnych** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ustalono, że teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art. 7 ww. ustawy.

2.7 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane;
- ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- należy zapewnić ochronę:
 - przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem;
- decyzja nie rodzi praw do terenu.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

3. W zakresie kontynuacji funkcji:

- sposób użytkowania obiektów analizowanego obszaru - budynki mieszkalne jednorodzinne, obiekty infrastruktury technicznej;
- sposób zagospodarowania terenu analizowanego obszaru - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej;
- przedmiotowa inwestycja posiada charakter zabudowy mieszkaniowej, która jest funkcją dominującą na danym obszarze poddanym analizie, zamierzenie to jest kontynuacją funkcji mieszkaniowej na danym obszarze;
- działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

4. W zakresie parametrów, cech wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

• granica obszaru analizowanego

(w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w ustawie O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.).

Jako front działki przyjęto odcinek działki zlokalizowany wzdłuż drogi wewnętrznej od ulicy Zagórze, który wynosi ok. 39 m. Jako granicę analizowanego obszaru, przyjęto obszar 117 m wokół przedmiotowego terenu, ponieważ 3. krotna szerokość frontu wynosi 117 m i jest ona wystarczająca do określenia parametrów, cech wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowych budynków tj.: linię zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy, szerokość i wysokość frontowej elewacji, wysokość i kierunek głównej kalenicy oraz geometrię dachu.

• linie rozgraniczające teren inwestycji

(wyznaczono linią przerywaną na załączniku graficznym nr 1, uwzględniając zakres planowanej inwestycji oraz warunki uzgodnień uzyskane w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego).

• linia zabudowy

(zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), na działce objętej wnioskiem wyznacza się obowiązującą linię nowej zabudowy, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich).

W obszarze poddanym analizie wzdłuż drogi wewnętrznej od ulicy Zagórze nie występuje żadna zabudowa mieszkaniowa. Istniejąca zabudowa wzdłuż drogi wewnętrznej od ulicy Zagórze (strona północna) jest usytuowana w zróżnicowanych odległościach od zewnętrznej krawędzi drogi, tworząc linię zabudowy w formie nieregularnej linii. Przedmiotowa inwestycja nie posiada bezpośrednio sąsiadującej zabudowy na podstawie, której można wyznaczyć jednoznacznie obowiązującą linię zabudowy dla analizowanego obszaru. Brak możliwości wyznaczenia linii zabudowy zgodnie z § 4 ust.1, 2 i 3 ww. rozporządzenia stąd dla przedmiotowego przedsięwzięcia zlokalizowanego w nowo tworzącej się jednostce urbanistycznej wyznacza się nową linię zabudowy w formie:

▪ **nieprzekraczalna linia zabudowy** - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

• **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 10%**

(zgodnie z § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), wskaźnik wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego).

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu wynosi w obszarze analizowanym ok. 12% i stoi na mało zróżnicowanym poziomie ze względu na małą liczbę gospodarstw mieszkalnych zlokalizowanych w obszarze poddanym analizie. Na przedmiotowym terenie ww. wskaźnik waha się w przedziale od 1 % do 18 %. Pozostając w zgodzie z ustawą **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** oraz zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia ze względu na mało zróżnicowany wskaźnik na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym oraz liczbę wnioskowanych budynków do zabudowy, **wyznacza się** maksymalną wartość nowej zabudowy na poziomie 10% dla wskaźnika powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Zgodnie z powyższym ustala się maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu do 20%, zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia.

Ustalenie jest zgodne ze skorygowanym wnioskiem wnioskodawcy.

• **szerokość elewacji frontowej - od 10.4 m do 15.6 m (13 m z tolerancją do 20%)**

(zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), szerokość elewacji frontowej wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%).

W poszerzonym obszarze poddanym analizie znajduje się kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Średnia szerokość elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych wynosi ok. 13 m. Na przedmiotowym terenie ww. parametr waha się w przedziale od 8 m do 19 m i jest dość zróżnicowany (ze względu na przeplatanie się nowej i starej zabudowy). Pozostając w zgodzie z ustawą **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, nie dopuszcza się wyznaczenia innej szerokości elewacji frontowej dla wnioskowanej zabudowy niż wartość średnia wynikająca z analizy ze względu na wnioskowaną liczbę budynków mieszkalnych. Biorąc pod uwagę powyższe, wyznacza się zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia parametr szerokości elewacji frontowej w przedziale od 10.4 m do 15.6 m czyli **13 m z tolerancją do 20%**, która jest średnią wartością tego parametru w obszarze analizowanym.

Mając powyższe na uwadze ustala się, aby szerokość elewacji frontowej zawierała się w przedziale pomiędzy 10.4 m, a 15.6 m dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Ustalenie jest zgodne ze skorygowanym wnioskiem wnioskodawcy.

• **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu, gzymsu lub attyki – od 3 m do 5 m**

(zgodnie z § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), wysokość górnej krawędzi elewacji, jej okapu, gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich lub jeśli wysokość przebiega tworząc uskok, wyznacza się za pomocą średniej wielkości występującej na działkach sąsiednich).

Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej okapu, gzymsu lub attyki ustalono, jako przedział krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obszaru poddanego analizie. Ze względu na to, iż na działkach bezpośrednio sąsiadujących brak jest jakiegokolwiek zabudowy, a na przedmiotowym obszarze w ciągu ulicy Zagórze występuje zróżnicowana wysokościowo zabudowa, nie wyznaczono przedmiotowego parametru jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy czyli zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia. W obszarze poddanym analizie wysokość elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych zawiera się w okolicy 3 – 5 m i na podstawie przedmiotowego przedziału wyznaczono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla wnioskowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lekką tolerancją. Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej okapu, gzymsu lub attyki ustalono pozostając w zgodzie z ustawą **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** oraz zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej niż jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, gdy wynika to z treści opracowanej analizy.

Mając powyższe na uwadze ustala się przedział wysokości w jakim ma się zawierać wysokość elewacji frontowej liczonej od poziomu terenu do linii okapu dachu, gzymsu lub attyki wynoszący od 3 m do 5 m dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Ustalenie jest zgodne ze skorygowanym wnioskiem wnioskodawców.

• **geometria dachu**

(zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), 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).

Istniejącą zabudowę mieszkaniową w obszarze analizowanym tworzy kilka budynków mieszkalnych o mało zróżnicowanej bryle i geometrii dachu. W związku z określonym układem i geometrią dachów zabudowy istniejącej (występują tutaj generalnie dachy dwuspadowe i wielospadowe), dla planowanej inwestycji ustalono parametry dotyczące geometrii dachu zgodnie z § 8 ust.1 ww. rozporządzenia:

- **dach dwuspadowy lub wielospadowy z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą w stosunku do frontu działki** (nie dotyczy elementów drugorzędnych);
- **kąt nachylenia dachu – od 25° do 45°;**
- **wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowita budynku) -** dla planowanej inwestycji dopuszcza się wysokość głównej kalenicy od 6 m do 9 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego z uwzględnieniem najbliższego sąsiedztwa przedmiotowego terenu, gdzie parametr ten waha się w przedziale od 7 m do 9 m. Pozostając w zgodzie z ustawą **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, wyznacza się wysokość głównej kalenicy zgodnie z § 8 ust.1 ww. rozporządzenia.

Mając na uwadze ład przestrzenny dla przedmiotowego budynku ustala się dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą w stosunku do bocznej granicy działki o wysokości od 6 m do 9 m dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z § 8 rozporządzenia.

Ustalenie jest zgodne ze skorygowanym wnioskiem wnioskodawcy.

- **powierzchnia biologicznie czynna działki – min.60%**

Wprowadza się parametr zazielenienia terenu inwestycji na poziomie min. 60% jako istotną cechę ładu przestrzennego w obszarze poddanym analizie.

PODSUMOWANIE WYNIKÓW ANALIZY URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**:

- **art. 61 ust. 1 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;
- **art. 61 ust. 1 pkt 2** – teren inwestycji posiada **pośredni dostęp** do drogi publicznej – ulicy Zagórze poprzez działkę nr 292, która pełni funkcję drogi wewnętrznej i dojazdowej od ulicy Zagórze;
- **art. 61 ust. 1 pkt 3** – projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- **art. 61 ust. 1 pkt 4** – teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. **O ochronie gruntów rolnych i leśnych** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz.82);
- **art. 61 ust. 1 pkt 5** – inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- **art. 61 ust. 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Analiza urbanistyczno-architektoniczna terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art.61 ust.1 pkt.1-6 ww. ustawy. Gabaryty obiektów zostały wyznaczone w oparciu o analizę istniejącej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie wnioskowana funkcja mieszkaniowa występuje jako dominująca i stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowej w obszarze analizowanym. W wyniku przeprowadzonej analizy zostały określone parametry dla wnioskowanej inwestycji, które podano w pkt. 4 decyzji z uwzględnieniem poniższych uwag/wyjaśnień użytych terminów:

- jako **elewację frontową** przyjęto elewację od strony drogi wewnętrznej od ulicy Zagórze;
- jako **wysokość elewacji frontowej**, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najniższej położonej części okapu dachu projektowanego budynku lub do najwyższej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku (nie dotyczy elementów drugorzędnych);
- jako **wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowita budynku)**, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu szczytowego kalenicy głównej dachu projektowanego budynku lub do najwyższej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku;
- jako **elementy drugorzędne niestanowiące głównej geometrii dachu** – należy przez to rozumieć wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności: facjaty, lukarny, woły oka, wieżyczki, płaszczyzny naczółków, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż 30 % powierzchni rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;
- jako **nieprzekraczalną linię zabudowy** przyjęto liniowe oznaczenie graficzne na załączniku graficznym nr 1, po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych i podziemnych części budynku, z zastrzeżeniem, iż nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź przedmiotowej linii.

STWIERDZA SIĘ, IŻ REALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI UZUPEŁNI FUNKCJĘ MIESZKANIOWĄ I OBECNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA TERENÓW W OBSZARZE ANALIZOWANYM I NIE STOI ONA W SPRZECZNOŚCI W ZAKRESIE

PROJEKTOWANYCH GABARYTÓW W STOSUNKU DO ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW ZLOKALIZOWANYCH W OBSZARZE PODLEGAJĄCYM ANALIZIE W RAMACH WYZNACZONEGO ŁADU PRZESTRZENNEGO. JEST MOŻLIWOŚĆ USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY DLA ANALIZOWANEJ INWESTYCJI WE WNIOSKOWANYM ZAKRESIE.

Analizę i wyniki analizy sporządził:

mgr inż. arch. Rafał Lipiński
wpisany na listę członków
Śląskiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem
SL-1519 Architekt IARP

Urząd Miejski
w Dąbrowie Górniczej
Wydział Urbanistyki
i Architektury

**Za zgodność
z oryginałem**

Z-ca Naczelnika
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Arkadiusz Wandasiewicz

mgr inż. architekt RAFAŁ LIPIŃSKI
uprawnienia budowlane nr 12/11/SŁOKK
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr członkowski SOIA SL-1519

Załącznik nr 3 (część tekstowa) do decyzji o warunkach zabudowy nr WUA.6730.73.2023.JS								
WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU na podstawie:								
Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588 z późn.zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. W sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1589);								
Typ inwestycji/Adres: Budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul.Zagórze w Dąbrowie Górniczej								
Powierzchnia terenu [m²]	10539	Szerokość frontu działki [m]	39	Granica obszaru analizowanego wokół przedmiotowej działki/terenu [m]			117	
Nr działki	Istniejące zagospodarowanie terenu	% zabudowy działki (około)	elewacja frontowa		położenie kalenicy		geometria dachu	
			szerokość [m] (około)	wysokość [m] (około)	względem frontu działki	wysokość [m] (około)	układ połączeń dachowych	nachylenie [°] (około)
227, 229	Teren objęty wnioskiem: planowana budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych	-	-	-	-	-	-	-
271/7	Zabudowa mieszkaniowa: (ulica Zagórze 196) budynek mieszkalny jednorodzinny	10%	16	4	równoległa	9	wielospadowy	40
216	Zabudowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej (ulica Dąbrówka) dwa budynki gospodarcze	1%	7,5	3,5	prostopadła	5	dwuspadowy	35
			9	2,5	równoległa	3	dwuspadowy	20
271/2	Zabudowa mieszkaniowa: (ulica Zagórze 210) budynek mieszkalny jednorodzinny	18%	19	4	równoległa	9	wielospadowy	40
2493	Zabudowa mieszkaniowa: (ul. Jesionowa 212) budynek mieszkalny jednorodzinny + garaż	4%	12	3	równoległa	9	dwuspadowy	25
271/11	Zabudowa mieszkaniowa: (ul. Jesionowa 204) budynek mieszkalny jednorodzinny	14%	14	5	równoległa	9	wielospadowy	35
271/13	Zabudowa mieszkaniowa: (ul. Jesionowa 202) budynek mieszkalny jednorodzinny	14%	15,5	5	równoległa	9	wielospadowy	35
Wynik analizy dla obszaru	średnia	10%	13	4	równoległe lub prostopadłe	8	dwuspadowy lub wielospadowy	33
	max.	18%	19	5		9		40
	min.	1%	8	3		3		20
Parametry i gabaryty - wyniki analizy cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu		max.10%	13 m ±20% (od 10.4m do 15.6m)	od 3 m do 5 m	równoległa lub prostopadła do bocznej granicy działki	od 6 m do 9 m	dwuspadowy lub wielospadowy	od 25° do 40°

Parametry i gabaryty - wniosek Inwestora	max.10%	13 m \pm 20% (od 10.4 m do 15.6 m)	od 3 m do 5 m	równoległa lub prostopadła	od 6 m do 9 m	wielospadowy	od 25° do 40°
W zakresie istniejącej funkcji: 1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zgodnie z wnioskiem	zgodnie z wnioskiem	zgodnie z wnioskiem	zgodnie z wnioskiem	zgodnie z wnioskiem	zgodnie z wnioskiem	zgodnie z wnioskiem
W zakresie projektowanej funkcji terenu: 1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	TAK	zgodność z istniejącą funkcją terenu					
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	min.60%						
Rodzaj zabudowy w obszarze analizowanym	Powierzchnia [m ²] (około)	Pokrycie [%] (około)	WYNIKI ANALIZY FUNKCJI				
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	13945	13%					
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0	0%					
zabudowa usługowa	0	0%					
zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych	0	0%					
zabudowa produkcyjna	0	0%					
cmentarze	0	0%					
drogi publiczne i wewnętrzne	1998	2%					
obiekty infrastruktury technicznej	0	0%					
tereny otwartej zieleni (lasy, łąki, tereny bez zabudowy itp.)	91017	85%					
Powierzchnia obszaru analizowanego	106960	100%					
W powyższej analizie nie uwzględniono gabarytów budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej poza wskaźnikiem powierzchni zabudowy tj. budynków gospodarczych i garaży (parametry tych budynków mieszczą się w parametrach wskazanych w tabeli dla budynków mieszkalnych). W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę całe działki wyodrębnione geodezyjne.						Wyniki analizy sporządził: mgr inż. arch. Rafał Lipiński wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem SL-1519 Architekt IARP	

Urząd Miejski
w Dąbrowie Górniczej
Wydział Urbanistyki
i Architektury

**Za zgodność
z oryginałem**

Z-ca Naczelnika
Wydziału Urbanistyczny i Architektury
Arkadiusz Wondasiewicz

mgr inż. architekt RFAŁ LIPIŃSKI
uprawnienia budowlane nr 24/11/SLOKK
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr członkowski SOiA SL-1519