

## ANALIZA I WYNIKI ANALIZY

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 647 z 2012r.) dla inwestycji p.n.

**„Europejski Ośrodek Kultury Technicznej i Turystyki Przemysłowej – Królowa Luiza Etap II- Rewitalizacja Budynku Łaźni Łańcuszkowej”.**

Budowa:

- 1) pomostu dla zwiedzających Skansen „Królowa Luiza”,
- 2) szybu windowego,
- 3) zewnętrznej klatki schodowej,
- 4) schodów zewnętrznych terenowych,
- 5) pochylni nr 1,
- 6) pochylni nr 2,
- 7) pomostu technicznego dla obsługi obiektu dawnej Łaźni Łańcuszkowej.

Inwestycja zlokalizowana w Zabrzu przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 4375/64, 4380/64, obręb Zaborze, karta mapy 2.

Szerokość frontu działki /działek/ wynosi 10,00m. Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia 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. z dnia 19 września 2003r.), granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Zatem teren analizowany wyznaczono w odległości 50,00m wokół granic działek nr 4379/64, 4375/64, 4380/64.

Granice obszaru poddanego analizie wyznaczono obejmując zasięgiem istniejącą zabudowę ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy usługowej, której kontynuacją ma być przedmiotowa inwestycja.

Planowana inwestycja ma zostać zlokalizowana w Zabrzu po północnej stronie ul. Wolności. W sąsiedztwie tego terenu w granicach wyznaczonych trzykrotną szerokością frontu wnioskowanej działki znajdują się:

- budynki usługowe – kluby sportowe, skansen górniczy, biura, szkoły, centrum kultury itp.
- budynki mieszkalne wielorodzinne
- budynki gospodarcze i garażowe
- tereny zadrzewione.

Wnioskodawca planuje budowę:

- 1) pomostu dla zwiedzających Skansen „Królowa Luiza”,
- 2) szybu windowego,
- 3) zewnętrznej klatki schodowej,
- 4) schodów zewnętrznych terenowych,
- 5) pochylni nr 1,
- 6) pochylni nr 2,
- 7) pomostu technicznego dla obsługi obiektu dawnej Łaźni Łańcuszkowej.

### Zabudowa w terenie objętym analizą:

- Liczba kondygnacji – zabudowa usługowa parterowa, a także dwu i trzykondygnacyjna. budynki mieszkalne wielorodzinne dwukondygnacyjne oraz trzykondygnacyjne, zabudowania gospodarcze i garażowe – parterowe;
- Geometria dachów budynków:
  - Budynki usługowe /a także mieszkalne wielorodzinne/ przekryte dachami płaskimi, dwuspadowymi i wielospadowymi. Poziom okapu od 3,00m do 12,00m.
  - Wysokości kalenic budynków usługowych kształtują się w przedziale od 5,00m do 12,00m licząc od poziomu terenu.
  - Szerokości elewacji frontowych w terenie analizowanym wynoszą od 12,00m do 80,00m.

Obecnie stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki dla wnioskowanego terenu wynosi 26,6%, dla planowanej rozbudowy będzie to 28,00%, co stanowi zbliżoną wartość.

### Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) linia zabudowy:  
Linia zabudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Wolności 408 pozostaje bez zmian. Planowana inwestycja stanowi elementy komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408, a terenem skansenu górniczego Luiza. Wszystkie elementy inwestycji jak pomosty, szyb windy, klatka schodowa, schody zewnętrzne, pochylnie zlokalizowane będą w głębi kwartału zabudowy, zatem odstępuje się od ustalenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji.
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:  
- zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia: „wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”.  
W terenie objętym analizą, dla zabudowy usługowej, współczynnik zabudowy waha się w przedziale od 17,50% do 61,50%. Średni wskaźnik wynosi 45,00%. Dla planowanej inwestycji przewiduje się współczynnik zabudowy równy 28,00%, obecnie jest to 26,6%, co nie mieści się w średniej dla analizowanej zabudowy. Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenia: „dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy (...)”. W związku z faktem, że planowany procent zabudowy działki mieści się w wielkościach występujących w terenie analizowanym i jest zbliżony do obecnego wskaźnika zagospodarowania działki, dopuszcza się współczynnik zabudowy dla planowanej inwestycji równy **28,00%**.  
Biorąc pod uwagę, że na etapie ustalania warunków zabudowy Wnioskodawca nie dysponuje jeszcze projektem budowlanym - ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na 28,00% z tolerancją do 1%, co wyznacza przedział 27,00% do 29,00% - celem umożliwienia dostosowania projektu budowlanego do warunków zabudowy.
- 3) szerokość elewacji frontowej:  
W związku z rodzajem inwestycji tj. budową elementów komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408 zlokalizowanym przy ul. Wolności, a terenem skansenu górniczego Luiza, nie ustala się szerokości elewacji frontowej. Dla budynku nr 408 szerokość elewacji frontowej pozostaje bez zmian.
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:  
W związku z rodzajem inwestycji tj. budową elementów komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408 zlokalizowanym przy ul. Wolności, a terenem skansenu górniczego Luiza, nie ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Dla budynku nr 408 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej pozostaje bez zmian.
- 5) geometria dachu:  
W związku z rodzajem inwestycji tj. budową elementów komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408 zlokalizowanym przy ul. Wolności, a terenem skansenu górniczego Luiza, nie ustala się geometrii dachu. Dla budynku nr 408 geometria dachu pozostaje bez zmian.

Parametry wnioskowanej inwestycji mieszczą się w zakresach poszczególnych parametrów występujących w obszarze analizowanym.

W zakresie kontynuacji funkcji – na terenie objętym analizą zlokalizowane są budynki o funkcji usługowej, a planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z zastanym sposobem użytkowania obiektów.

W zakresie dostępności do drogi publicznej – teren objęty wnioskiem jest obsługiwany z istniejącego układu komunikacyjnego i posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Wolności.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego.

URZĄD MIEJSKI W ZABRZU  
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA

Załącznik do pisma z dnia 10.07

z 013 r. nr DEC 164/13

mgr inż. arch. Elżbieta Jankowska-Nowacka  
uprawnienia budowlane do projektowania  
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej  
i w ograniczonym zakresie  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
oraz w kierowaniu robotami budowlanymi  
Nr ewid. 549/87 SL-0130



Inspektor

mgr inż. arch. Aleksandra Salachna



Za zgodność z oryginałem

dn. 10.07.2013

