

## 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”.**

- 1) Zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej łaźni łańcuszkowej (obecnie funkcja gastronomiczno-przemysłowa) na budynek o funkcjach: gastronomicznej, obsługi turystów i ekspozycyjno-wystawienniczej (funkcje kultury).
- 2) Budowa rampy wraz ze schodami zewnętrznym, przebudowa i rozbudowa przedsiionka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej.
- 3) Budowa schodów zewnętrznych od strony elewacji frontowej.
- 4) Budowa wewnętrzno-zewnętrznej instalacji gazowej dla celów technologicznych.
- 5) Zmiana sposobu użytkowania części ekspozycyjnej budynku łaźni wraz z budową wymiennikowni ciepła.
- 6) Przebudowa i rozbudowa dobudówki na elewacji wschodniej.

Inwestycja zlokalizowana w Zabrzu przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 1884/330, obręb Zaborze, karta mapy 2.

Szerokość frontu działki, na której zlokalizowany jest wnioskowany teren, wynosi 118,00m. Analizowany obszar wyznaczony trzykrotną szerokością działki / co daje 354,00m/ spełnia wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz. U. Nr 164, poz. 1588, § 3 pkt 2 i obejmuje swoim zasięgiem istniejącą w sąsiedztwie zabudowę. 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:

- 1) zmianę sposobu użytkowania budynku dawnej łaźni łańcuszkowej (obecnie funkcja gastronomiczno-przemysłowa) na budynek o funkcjach: gastronomicznej, obsługi turystów i ekspozycyjno-wystawienniczej (funkcje kultury).
- 2) budowę rampy wraz ze schodami zewnętrznymi, przebudowę i rozbudowę przedsiionka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej.
- 3) budowę schodów zewnętrznych od strony elewacji frontowej.
- 4) budowę wewnętrzno-zewnętrznej instalacji gazowej dla celów technologicznych.
- 5) zmianę sposobu użytkowania części ekspozycyjnej budynku łaźni wraz z budową wymiennikowni ciepła.
- 6) przebudowę i rozbudowę dobudówki na elewacji wschodniej.

### 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 45,1%, dla planowanej rozbudowy będzie to 48,6%, co stanowi zbliżoną wartość.

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

##### 1) linia zabudowy:

- Zgodnie z § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.: *„w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami”* - ustala się dla nowych elementów budynku, /za wyjątkiem schodów zewnętrznych od strony elewacji frontowej/, maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wolności, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zmianami)/. Dopuszcza się zbliżenie do linii zabudowy wyznaczonej przez bryłę główną budynku, pod warunkiem uzyskania zgody Zarządcy drogi /zgodnie z art. 43 ustawy j/w/ - *„w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, powiatowej, w odległości mniejszej niż 8,0m, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych (...)*”.

##### 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 33,69%. Dla planowanej inwestycji przewiduje się współczynnik zabudowy równy 48,6%, obecnie jest to 45,1%, 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 48,6%.

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 48,6% z tolerancją do 2%, co wyznacza przedział 46,6% do 50,6% - celem umożliwienia dostosowania projektu budowlanego do warunków zabudowy.

##### 3) szerokość elewacji frontowej:

W terenie analizowanym średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 38m. Zgodnie z § 6 ust. 1 w/w Rozporządzenia 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% „- co daje przedział od 30,40m do 45,60m. Obecnie szerokość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem wynosi 80,35m. W wyniku planowanej inwestycji szerokość elewacji powiększy się o 3,10m, co daje łącznie wymiar 83,45m. Wartość ta nie mieści się w średniej dla terenu analizowanego. Zgodnie z §6 ust. 2 w/w Rozporządzenia: „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy”. W związku z faktem, iż długość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem jest największą długością w terenie analizowanym, a powiększenie jej o 3,10m stanowi niewielki procent całej jej długości, a także biorąc pod uwagę art. 6 ust. 2 pkt. 1 /ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/, który stanowi, że każdy ma prawo

w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w (...) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – ustala się szerokość elewacji frontowej budynku zlokalizowanego w Zabrze przy ul. Wolności 408 równą **83,45m**.

Biorąc pod uwagę, że na etapie ustalania warunków zabudowy Wnioskodawca nie dysponuje jeszcze projektem budowlanym - ustala się szerokość elewacji frontowej na 83,45m z tolerancją do 0,5m, co wyznacza przedział 82,95m – 83,95m - celem umożliwienia dostosowania projektu budowlanego do warunków zabudowy.

*Jak wskazuje się w orzecznictwie „Wysokość górnej krawędzi elewacji przyszłej inwestycji budowlanej (podobnie jak szerokość elewacji frontowej) jest jednym z parametrów nowej zabudowy, które określane w decyzjach o warunkach zabudowy, powinny mieć konkretną wielkość. Nie stoi w sprzeczności z przepisami, określenie tego parametru w wielkości od minimalnej do maksymalnej, gdyż takie rozwiązanie, ułatwiające dostosowanie projektu budowlanego do decyzji o warunkach zabudowy, zapewni także zachowanie ładu architektonicznego, pod warunkiem odpowiedniego określenia tych wielkości”.... – Wyrok WSA w Krakowie II SA/Kr 1290/10 z dnia 17.12.2010.*

- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:  
dla bryły głównej budynku wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej pozostaje bez zmian. Dla wnioskowanej rozbudowy wskazuje się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:  
Ad 6) Przebudowa i rozbudowa dobudówki na elewacji wschodniej – ustala się wysokość dobudówki równą **5,40m** z tolerancją do 0,5m – co wyznacza przedział od 4,90m do 5,90m.

*Jak wskazuje się w orzecznictwie „Wysokość górnej krawędzi elewacji przyszłej inwestycji budowlanej (podobnie jak szerokość elewacji frontowej) jest jednym z parametrów nowej zabudowy, które określane w decyzjach o warunkach zabudowy, powinny mieć konkretną wielkość. Nie stoi w sprzeczności z przepisami, określenie tego parametru w wielkości od minimalnej do maksymalnej, gdyż takie rozwiązanie, ułatwiające dostosowanie projektu budowlanego do decyzji o warunkach zabudowy, zapewni także zachowanie ładu architektonicznego, pod warunkiem odpowiedniego określenia tych wielkości”.... – Wyrok WSA w Krakowie II SA/Kr 1290/10 z dnia 17.12.2010.*

- 5) geometria dachu:  
dla bryły głównej budynku geometria dachu pozostaje bez zmian. Dla wnioskowanej rozbudowy przedsiönka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej geometria dachu w zakresie formy, kąta nachylenia pości oraz kierunku kalenicy, pozostaje bez zmian, dla dobudówki na elewacji wschodniej ustala się dach płaski.

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 bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Wolności.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego.

