ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Na podstawie rozporządzenia 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), zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399), w związku z art. 61 ust. 5a i ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

INWESTYCJA / ADRES: Budowa dwóch hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi, dwiema portierniami, stacją transformatorową, zbiornikiem i pompownią przeciwpożarową, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą, ul. Siemianowicka / ul. Brzezińska.

Nr działki	Istniejące zagospodarowanie terenu	% zabudowy działki	elewacja frontowa		położenie kalenicy		geometria dachu	
			szerokość	wysokość	do frontu	wysokość	układ połaci	nachylenie
1	2	3	4	5	6	7	8	9
6702/495, 6705/491,6701/484, 6700/495, 6002/495, 6727/493, 6706/484	**Teren wnioskowany:** ***Teren niezagospodarowany (ul. Siemianowicka / ul. Brzezińska).***	-	-	-	-	-	-	-
6699/500	***Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Siemianowicka 85, 87, 89, 91):*** - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne.	ok. 19,4 %	ok. 35,0 m ok. 35,0 m	ok. 13,0 m ok. 13,0 m	równolegle równolegle	ok. 13,5 m ok. 13,5 m	czterospadowy płaski czterospadowy płaski	ok. 3°, tj. ok. 5 % ok. 3°, tj. ok. 5 %
6697/504	***Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Siemianowicka 77, 79, 81, 83):*** - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne.	ok. 15,3 %	ok. 35,0 m ok. 35,0 m	ok. 13,0 m ok. 13,0 m	równolegle równolegle	ok. 13,5 m ok. 13,5 m	czterospadowy płaski czterospadowy płaski	ok. 3°, tj. ok. 5 % ok. 3°, tj. ok. 5 %
7851/498	***Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ul. Siemianowicka 93):*** - budynek mieszkalny jednorodzinny o dwóch lokalach mieszkalnych.	ok. 20,9 %	ok. 15,0 m	ok. 4,0 m	równolegle	ok. 10,0 m	dwuspadowy	ok.45°, tj. ok. 100 %
7852/498	***Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ul. Siemianowicka 93a):*** - budynek mieszkalny jednorodzinny.	ok. 10,6 %	ok. 10,0 m	ok. 2,8 m	równolegle	ok. 5,2 m	dwuspadowy	ok.35°, tj. ok. 70 %
6709/495	***Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (ul. Siemianowicka 95, 97, 99):*** - budynek wielorodzinny z usługami w parterze.	ok. 17,2 %	ok. 53,8 m	ok. 14,2 m	równolegle	ok. 16,0 m	dwuspadowy	ok. 6°, tj. ok. 10 %
6728/495 - 6751/495, 6754/495 - 6775/495, 6776/495 - 6799/495, 6800/495 - 6823/495 6824/495 - 6847/495, 6848/495 - 6861/495	***Teren obsługi komunikacji (ul. Siemianowicka):*** - zespół garaży murowanych.	100 %	ok 3,0 – ok. 3,3m	ok. 2,2 m – ok. 2,5 m	równolegle	ok. 2,5 m – ok. 2,7 m	jednospadowy	ok. 1°, tj. ok. 3 %
160/5	***Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Siemianowicka 103, 105):*** - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne.	ok. 38,4 %	ok. 22,7 m ok. 9,6 m	ok. 6,5 m ok. 6,5 m	równolegle prostopadle	ok. 11,0 m ok. 11,0 m	dwuspadowy dwuspadowy	ok. 45°, tj. ok. 100 % ok. 45°, tj. ok. 100 %
273/4	***Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Siemianowicka 70A, 70B):*** - budynek mieszkalny wielorodzinny	ok. 26,8 %	ok. 34,1 m	ok. 10,0 m	równolegle	ok. 13,0 m	czterospadowy płaski	ok. 10°, tj. ok. 17 %
275/4	***Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Siemianowicka 76A, 76B):*** - budynek mieszkalny wielorodzinny.	ok. 31,7 %	ok. 34,1 m	ok. 10,0 m	równolegle	ok. 13,0 m	czterospadowy płaski	ok. 10°, tj. ok. 17 %
274/4, 276/4, 277/4	***Zabudowa usługowo-magazynowa (ul. Siemianowicka 74):*** - dwa budynki usługowo-magazynowe.	ok. 33,7 % / ok. 26,9 % ok. 33,7 % / ok. 48,1 %	ok. 34,0 m ok. 33,4 m	ok. 3,0 m ok. 3,8 m	równolegle równolegle	ok. 3,5 m ok. 3,8 m	jednospadowy jednospadowy	ok. 6°, tj. ok. 10 % ok. 6°, tj. ok. 10 %
279/47, 280/4, 331/4, 335/4 (fragment, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem)	***Zabudowa usługowo-magazynowa (ul. Siemianowicka 78, 80):*** - dwa budynki usługowo-magazynowe.	ok. 52,4 %	ok. 40,0 m ok. 40,0 m	ok. 6,0 m / ok. 8,0 m ok. 6,0 m / ok. 8,0 m	prostopadle prostopadle	ok. 6,0 m / ok. 8,0 m ok. 6,0 m / ok. 8,0 m	dwuspadowy dwuspadowy	ok. 3°, tj. ok. 5 % ok. 3°, tj. ok. 5 %
345/6, 333/4	***Zabudowa usługowo-magazynowa (ul. Siemianowicka 82):*** - budynek usługowo-magazynowy.	ok. 49,5 %	ok. 40,0 m	ok. 6,0 m	prostopadle	ok. 6,0 m	dwuspadowy	ok. 3°, tj. ok. 5 %
346/6	***Zabudowa usługowa (ul. Siemianowicka 84):*** - budynek biurowy.	ok. 29,9 %	ok. 43,8 m	ok. 9,5 m	równolegle	ok. 19,9 m	wielospadowy / kopertowy	ok. 45°, tj. ok. 100 %
348/6	***Zabudowa usługowo-magazynowego (ul. Siemianowicka 84):*** - budynek hurtowni sprzętu komputerowego.	ok. 38,7 %	ok. 55,6 m	ok. 10,0 m	równolegle	ok. 21,6 m	wielospadowy / kopertowy	ok. 45°, tj. ok. 100 %
356/6	***Zabudowa przemysłowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowy „Orzeł Biały” S.A.	ok. 1,6 %	ok. 61,5 m	ok. 7,4 m	równolegle	ok. 8,9 m	dwuspadowy	ok. 10°, tj. ok. 17 %
309/6	***Zabudowa przemysłowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowy „Orzeł Biały” S.A	ok. 51,6 %	ok. 56,2 m	ok. 8,0 m	równolegle	ok. 14,0 m	wielospadowy	ok. 45°, tj. ok. 100 %
382/12, 385/12, 384/12	***Zabudowa usługowo-magazynowo-produkcyjna (ul. Siemianowicka):*** - budynek usługowo-magazynowo-produkcyjny.	ok. 61,1 %	ok. 59,3 m	ok. 4,0 m / ok. 13,0 m / ok. 12,0 m	prostopadle / równolegle	ok. 4,0 m / ok. 14,0 m / ok. 12,5 m	jednospadowy / czterospadowy / dwuspadowy	ok. 1°, tj. ok. 3 % - ok. 10°, tj. ok. 17 %
350/6	***Zabudowa przemysłowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowy „Orzeł Biały” S.A.	ok. 39,7 %	ok. 26,0 m	ok. 10,0 m	równolegle	ok. 15,0 m	dwuspadowy	ok. 45°, tj. ok. 100 %

351/6	***Zabudowa przemysłowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowy, - budynek kotłowni gazowej wysokosprawnej kogeneracji.	ok. 24,9 %	ok. 29,0 m	ok. 4,0 m / ok. 15,0 m	równolegle / prostopadle	ok. 5,0 m / ok. 17,0 m	dwuspadowy	ok. 3°, tj. ok. 5 % - ok. 50°, tj. ok. 125 %
359/6	***Zabudowa przemysłowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowy.	ok. 34,5 %	ok. 24,8 m	ok. 17,0 m	równolegle	ok. 19,0 m	dwuspadowy	ok. 50°, tj. ok. 125 %
360/12	***Zabudowa przemysłowo-magazynowy (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowo-magazynowy.	ok. 30,6 %	ok. 38,5 m	ok. 6,0 m	równolegle	ok. 6,0 m	dwuspadowy	ok. 3°, tj. ok. 5 %
352/6	***Zabudowa przemysłowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowy „Orzeł Biały” S.A	ok. 25,3 %	ok. 30,3 m	ok. 8,0 m	prostopadle	ok. 10,0 m	dwuspadowy	ok. 10°, tj. ok. 17 %
476/6, 389/12	***Zabudowa przemysłowo-magazynowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowo-magazynowa.	ok. 43,4 %	ok. 114,7 m	ok. 9,0 m	równolegle / prostopadle	ok. 15,0 m	dwuspadowy	ok. 10°, tj. ok. 17 %
378/6, 455/12	***Zabudowa przemysłowo-magazynowa (ul. Siemianowicka):*** - budynek przemysłowo-magazynowa.	ok. 64,8 %	ok. 119,5 m	ok. 7,0 m	równolegle	ok. 9,0 m	dwuspadowy	ok. 10°, tj. ok. 17 %
7595/258	***Teren górnictwa i wydobycia (ul. Brzezińska):*** - wydobycie dolomitu wraz z piaskiem i gliną jako kopalinami towarzyszącymi.	-	-	-	-	-	-	-
5457/322, 8857/321, 8859/322, 8861/330, 8863/331, 8855/331, 8865/336, 8867/337, 8869/337, 5230/336, 5225/337, 5220/338, 5216/344, 8871/338, 8873/338, 8842/344	***Składowisko odpadów.*** ***Teren gospodarowania odpadami.*** ***Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).***	-	-	-	-	-	-	-
8787/266, 6038/266, 6036/272, 8911, 1841/292, 306, 307, 318, 4979/30, 8853/345, 8851/246, 8840/349, 8838/350, 8836/353	***Tereny wykorzystywane rolniczo.***	-	-	-	-	-	-	-
8515/504, 8518/500, 5996/499	***Tereny ogrodów działkowych:*** - Rodzinne Ogrody Działkowe im. Pstrowskiego.	-	-	-	-	-	-	-
481, 4983/477, 476, 475, 474, 7982/473, 5751/471, 506/5, 508/7,	***Tereny ogrodów działkowych:*** - Rodzinne Ogrody Działkowe „Przyjaźń”.	-	-	-	-	-	-	-
7430/509, 7429/508, 7428/507, 8533/480 – 8558/480, 214/9, 339/4, 338/4, 336/4, 334/4	***Tereny niesklasyfikowanie.***	-	-	-	-	-	-	-
6392/486, 8904/486, 8906/486	***Teren komunikacji drogowej publicznej – ul. Brzezińska (droga publiczna o kategorii drogi powiatowej).***	-	-	-	-	-	-	-
242/2	***Teren komunikacji drogowej publicznej – ul. Brzezińska (droga publiczna o kategorii drogi krajowej).***	-	-	-	-	-	-	-
Dla każdej zabudowy zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego:								
Wynik	**Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowo-magazynowa, usługowowo-magazynowo-produkcyjna, usługowa, przemysłowa, teren gospodarowania odpadami, tereny wykorzystywane rolniczo, tereny ogrodów działkowych, tereny niezagospodarowane i niesklasyfikowane, tereny komunikacji drogowej.**	**ok. 1,6 % ÷ 100,0 % śr. ok. 35,9 %**	**ok. 3,0 m ÷ ok. 119,5 m śr. ok. 39,1 m, tj. ok. 31,3 m ÷ ok. 46,9 m (z tolerancją do 20%)**	**ok. 2,2 m ÷ ok. 17,0 m śr. ok. 8,3 m**	**prostopadle / równolegle**	**ok. 2,5 m ÷ ok. 21,6 m**	**jednospadowy / dwuspadowy / czterospadowy / wielospadowy / kopertowy (w tym dachy płaskie)**	**ok. 1°, tj. ok. 3 % ÷ ok. 50°, tj. ok. 125 %**
Dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjna, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją, tj. terenem składów i magazynów – zabudowa magazynowa:								
Wynik	**Zabudowa usługowo-magazynowa, usługowa, przemysłowa, przemysłowo-magazynowa.**	**ok. 1,6 % ÷ ok. 64,8 % śr. ok. 38,8 %**	**ok. 24,8 m ÷ ok. 119,5 m śr. ok. 49,8 m, tj. ok. 39,8 m ÷ ok. 59,8 m (z tolerancją do 20%)**	**ok. 3,0 m ÷ ok. 17,0 m śr. ok. 8,2 m**	**prostopadle / równolegle**	**ok. 3,5 m ÷ ok. 21,6 m**	**jednospadowy / dwuspadowy / czterospadowy / wielospadowy / kopertowy (w tym dachy płaskie**	**ok. 1°, tj. ok. 3 % ÷ ok. 50°, tj. ok. 125 %**
Poniższe parametry dla planowanej inwestycji przyjęto dla zabudowy zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego o funkcjach odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją, określoną we wniosku:								
Przyjęto	**Teren składów i magazynów - Budowa dwóch hal magazynowych z częściami biurowo-**	**Dla budynku hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną (B1):**						

	socjalnymi, dwiema portierniami, stacją transformatorową, zbiornikiem i pompownią przeciwpożarową, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą.	**w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: dopuszczono od 52,1 % do 55,6 %**	**dopuszczono od 80,0 m do 87,0 m** (zgodnie z wnioskiem)	**dopuszczono od 14,0 m do 16,0 m** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto prostopadle** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto od 14,0 m do 16,0 m** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto wielospadowy płaski** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto od 1°, tj. ok. 3 % do 5°, tj. ok. 8 %** (zgodnie z wnioskiem)
			Dla budynku hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną (B2):					
			dopuszczono od 70,0 m do 75,0 m (zgodnie z wnioskiem)	**dopuszczono od 14,0 m do 16,0 m** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto prostopadle** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto od 14,0 m do 16,0 m** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto wielospadowy płaski** (zgodnie z wnioskiem)	**przyjęto od 1°, tj. ok. 3 % do 5°, tj. ok. 8 %** (zgodnie z wnioskiem)
			Dla pozostałych obiektów budowlanych przyjęto parametry zgodnie z wnioskiem ze względu, iż stanowią one funkcję towarzyszącą i uzupełniającą w stosunku do planowanej funkcji, tj. funkcji magazynowej.					

1. W wyniku przeprowadzonej analizy dla wnioskowanej inwestycji ustalono zgodność proponowanej funkcji z istniejącą funkcją obiektów na działkach w obszarze analizowanym.

2. W wyniku przeprowadzonej analizy dla wnioskowanej inwestycji ustalono parametry, które zostały podane w pkt II.1 decyzji:

a) <u>granice obszaru analizowanego:</u>

wyznacza się zgodnie z art. 61 ust. 5a i ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że: *„w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”*.

Dla planowanej inwestycji przyjęto – w ślad za doprecyzowaniem inwestora – że front terenu objętego wnioskiem znajduje się od strony ul. Siemianowickiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi krajowej. Ustalony front terenu zlokalizowany jest w południowej części terenu objętego wnioskiem. Mając na uwadze istniejący podział geodezyjny (bezpośrednio do ul. Siemianowickiej przylegają działki nr: 6706/484, 6705/491, natomiast działki nr: 4418/485, 159/5 są niezagospodarowane i stanowią „klin” – na wschód od tych działek zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa ul. Siemianowicka 103, 105 – pomiędzy wyznaczonym terenem objętym wnioskiem a drogą publiczną) oraz fakt, iż na działkach nr: 4418/485, 159/5 planuje się w ramach odrębnej procedury budowę docelowego zjazdu dla ww. inwestycji, tut. organ uznał za zasadne włączenie ww. działek do wyznaczenia szerokości frontu terenu inwestycji. Tak wyznaczona szerokość frontu terenu inwestycji, a tym samym wielkość obszaru analizowanego będą skutkowały zmniejszeniem prawdopodobieństwa zniekształcenia analizy w zakresie ocenianych parametrów. Dodatkową okolicznością, którą należy mieć na względzie, jest fakt, że zarówno teren inwestycyjny, jak i działki sąsiadujące są działkami o bardzo dużej powierzchni, tworzącymi rozległe obszary, każdy o innym zagospodarowaniu. Sytuacja ta wymaga szerszego i całościowego spojrzenia dającego kompleksowy ogląd wzajemnych relacji pomiędzy terenem inwestycji a otaczającymi go obszarami. Prawidłowość takiego podejścia znajduje także oparcie w utrwalonym orzecznictwie sądowym (vide wyrok WSA w Olsztynie – sygn. akt II SA/Ol 1068/23, wyrok WSA w Łodzi sygn. akt II SA/Łd 463/23). Ponadto należy mieć na względzie, iż teren inwestycji zlokalizowany jest pomiędzy drogami publicznymi, tj. ul. Siemianowicką, a ul. Brzezińską, będącą drogą publiczną o kategorii drogi powiatowej. W tym miejscu należy wykazać, iż planowana inwestycja będzie zlokalizowana wśród istniejącej już zabudowy, a także w rejonie, gdzie koncentruje się zabudowa (południowa strona ul. Siemianowickiej, od której wyznaczany jest front terenu). Mając na uwadze powyższe szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 85,5 m, więc granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości ok. 256,5 m od granic terenu objętego wnioskiem (trzykrotna szerokość frontu działki). W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ stwierdza, iż na północ od ul. Brzezińskiej zlokalizowane są kolejno: tereny niezagospodarowane, tereny wykorzystywane rolniczo oraz teren górnictwa i wydobycia – wydobycie dolomitu wraz z piaskiem i gliną jako kopalinami towarzyszącymi oraz teren gospodarowania odpadami, składowisko odpadów, w tym także Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, co ogranicza realizację innej zabudowy od wskazanej przez inwestora we wniosku, np. zabudowy mieszkaniowej, bądź zabudowy związanej z produkcją żywności. W pasie zlokalizowanym pomiędzy ul. Brzezińską, a ul. Siemianowicką występują tereny rodzinnych ogrodów działkowych, tj. Rodzinne Ogrody Działkowe „im. Pstrowskiego”, i „Przyjaźń”, w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w wąskim, przyległym pasie do ul. Siemianowickiej) i punktu usługowe oraz pojedyncze przykłady zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na południe od ul. Siemianowickiej, a tym samym od terenu inwestycji zlokalizowana jest w przeważającej części zabudowa magazynowa, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna – są to tereny poprzemysłowe dawnego Zakładu Górniczo-Hutniczego „Orzeł Biały”, co determinuje funkcje terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Siemianowickiej. Funkcje możliwe do realizacji na terenie wnioskowanym są zatem w znacznej mierze zdeterminowane przez ograniczenia wynikające z sąsiedztwa, szczególnie składowiska odpadów oraz zabudowy produkcyjnej na terenie dawnych Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały”. Wyniki te zostały przedstawione na mapie poglądowej, stanowiącej załącznik nr 3a do nin. decyzji.

b) <u>linia zabudowy:</u>

- w stosunku do ul. Brzezińskiej:

wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami”*.

Dla planowanej inwestycji wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Brzezińskiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi powiatowej, zgodnie z art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.), obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowy). Warunek ten został spełniony.

- w stosunku do ul. Siemianowickiej:

wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego”.*

Dla planowanej inwestycji wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Siemianowickiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi krajowej, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce sąsiedniej, tj. na działce nr 6709/495. Ponadto, zgodnie z art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.), obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowy) ul. Siemianowickiej. Warunek ten będzie spełniony dla wyznaczonej linii zabudowy.

c) <u>wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:</u>

wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.*

Dla planowanej inwestycji dopuszczono przedział wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem od 52,1 % do 55,6 %. Średni wskaźnik uwzględniający wszystkie rodzaje zabudowy w obszarze analizowanym wynosi ok. 35,9 % i zawiera się w przedziale od ok. 1,6 % do 100 %. Średni wskaźnik określony dla zabudowy o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej wynosi od 38,8 % i zawiera się w przedziale od ok. 1,6 % do ok. 64,8 %. Wskaźnik zabudowy projektowanej przekracza zatem średnie arytmetyczne wskaźniki dla całej zabudowy oraz dla zabudowy usługowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej. Mieści się jednak zdecydowanie w przedziałach granicznych wartości tego wskaźnika tak dla całości zabudowy, jak i dla zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej – zdecydowanie poniżej wartości maksymalnych wynoszących dla ww. zabudowy ok. 64,8 %. Ponadto, stwierdzić należy, iż w analizie cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie dotyczącym wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy ujęto także zlokalizowaną w obszarze analizowanym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową, których wskaźniki powierzchni zabudowy są niższe od wykazanych wartości tego parametru dla zabudowy usługowej, usługowo-magazynowej i przemysłowej oraz usługowo-magazynowo-produkcyjnej, a tym samym wpływającą znacząco na średnią arytmetyczną wskaźnika powierzchni zabudowy dla całego obszaru analizowanego. Należy przy tym zauważyć, że zabudowa mieszkaniowa jest zabudową o niewielkiej reprezentacji ilościowej i powierzchniowej w stosunku do innych rodzajów zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego. A co szczególnie istotne – z uwagi na istniejące sąsiedztwo, tj. składowisko odpadów i kopalni od północy oraz tereny przemysłowe od południa – teren ten nie jest predysponowany do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym przyjęto, że dopuszczenie innego przedziału wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy niż podana w tabeli analizy średnia wielkość powierzchni nowej zabudowy nie spowoduje zniekształcenia analizy w zakresie tego parametru dla planowanej inwestycji, a co za tym idzie nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

d) <u>szerokość elewacji frontowej:</u>

wyznaczono zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.*

Dla planowanej hali magazynowej (B1) dopuszczono przedział szerokości elewacji frontowej od 80,0 m do 87,0 m (zgodnie z wnioskiem), tj. wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 49,8 m (określonego dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją) i nie mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla szerokości elewacji frontowej, wynoszącym od ok. 39,8 m do ok. 59,8 m (przyjętym z tolerancją do 20%), jednak mieszczący się w przedziale wyznaczonym dla szerokości elewacji frontowych wszystkich budynków (o funkcji zgodnej z funkcją zamierzenia inwestycyjnego) zlokalizowanych w obszarze analizowanym, który wynosi od ok. 24,8 m do ok. 119,5 m.
Dla planowanej hali magazynowej (B2) dopuszczono przedział szerokości elewacji frontowej od 70,0 m do 75,0 m (zgodnie z wnioskiem tj. wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 49,8 m (określonego dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją) i nie mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla szerokości elewacji frontowej, wynoszącym od ok. 39,8 m do ok. 59,8 m (przyjętym z tolerancją do 20%), jednak mieszczący się w przedziale wyznaczonym dla szerokości elewacji frontowych wszystkich budynków (o funkcji zgodnej z funkcją zamierzenia inwestycyjnego) zlokalizowanych w obszarze analizowanym, który wynosi od ok. 24,8 m do ok. 119,5 m.
Wykazać należy, iż w obszarze analizowanym występuje zabudowa (odpowiadająca funkcji planowanej inwestycji) posiadająca znacznie większą szerokość elewacji frontowej od szerokości elewacji frontowej dla planowanych hal magazynowych, np.: budynek przemysłowo-magazynowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działek nr: 476/6, 389/12, którego szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 114,7 m oraz budynek przemysłowo-magazynowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działek nr: 378/6, 455/12, którego szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 119,5 m. Należy zauważyć, iż planowane hale magazynowe będą zlokalizowane w drugiej, a nawet w trzeciej linii zabudowy, a tym samym będą położone za budynkami przy ul. Siemianowickiej 95-99 i 103-105 – planowana inwestycja realizowana jest w głębi terenu objętego wnioskiem od strony ul. Siemianowickiej, a tym samym nie będzie stanowić dominanty architektoniczno-urbanistycznej w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego. W związku z tym niewielkie zwiększenie szerokości elewacji w stosunku do średniej (ale mieszczące się w widełkach parametrów maksymalnych analizy) nie będzie stanowiło dysonansu w stosunku do zabudowy sąsiedniej. Stwierdzić należy, iż w analizie cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie dotyczącym szerokości elewacji frontowej ujęto także zlokalizowaną w obszarze analizowanym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę zlokalizowaną na terenie obsługi komunikacji, pełniącą funkcję zespołu garaży, których szerokość elewacji frontowej jest niższa od wykazanych wartości tego parametru dla zabudowy usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, a tym samym znacznie zaniża średni wynik szerokości elewacji frontowej dla całego obszaru analizowanego oraz skutkuje zniekształceniem przedziału szerokości elewacji frontowej z tolerancją do 20%. Ponadto, planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy pełniącej funkcje usługowo-magazynowe, usługowe, przemysłowe, przemysłowo-magazynowe, usługowo-magazynowo-produkcyjne. W związku z powyższym przyjęto, że dopuszczenie innego przedziału szerokości elewacji frontowej niż podana w tabeli analizy średnia i przedział (przyjęty z tolerancją do 20 %) dla szerokości elewacji frontowej nie spowoduje zniekształcenia analizy w zakresie tego parametru dla planowanej inwestycji, a co za tym idzie nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

e) <u>wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:</u>

wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.*

Dla planowanych hal magazynowych dopuszczono przedział wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 14,0 m do 16,0 m (zgodnie z wnioskiem), tj. wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 8,2 m, tj. średniej określonej dla zabudowy o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, i wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 8,3 m, tj. średniej określonej dla całej zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym, jednak mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej tejże zabudowy, wynoszącym od ok. 3,0 m do ok. 17,0 m. Należy jednak stwierdzić, iż planowana inwestycja realizowana jest w głębi terenu objętego wnioskiem od strony ul. Siemianowickiej. Przesłonięta będzie budynkami zlokalizowanymi przy ul. Siemianowickiej 95-99 i 103-105. Tym samym nie będzie stanowić dominanty architektoniczno-urbanistycznej w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego. Jednocześnie, należy mieć na uwadze, iż naprzeciwko terenu inwestycji (orientacyjnej lokalizacji inwestycji) znajdują się istniejące budynki (zlokalizowane i ujęte w obszarze analizowanym) o wysokości zabudowy (wysokości całkowitej budynku) znacznie przekraczającej wysokość planowanych hal magazynowych, tj. budynek usługowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działki nr 346/6 o wysokości zabudowy (wysokości całkowitej budynku) ok. 19,9 m oraz budynek usługowo-magazynowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działki nr 348/6 o wysokości zabudowy (wysokości całkowitej budynku) ok. 21,6 m. Ponadto wykazać należy, iż w analizie cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie dotyczącym wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ujęto także zlokalizowaną w obszarze analizowanym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę zlokalizowaną na terenie obsługi komunikacji, pełniącą funkcję zespołu garaży, których wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych jest niższa od wykazanych wartości tego parametru dla zabudowy usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, a tym skutkuje zniekształceniem wyników analizy przedziału wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, traktowanej w sposób czysto matematyczny. W związku z powyższym przyjęto, że dopuszczenie innego przedziału wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej niż podana w tabeli analizy średnia wielkość powierzchni nowej zabudowy nie spowoduje zniekształcenia analizy w zakresie tego parametru dla planowanej inwestycji, a co za tym idzie nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

f) <u>geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):</u>

wyznaczono zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„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”.*

W związku z bardzo zróżnicowanym układem i geometrią dachów zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, jak również poza obszarem analizowanym, lecz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, dla planowanych hal magazynowych ustalono parametry dotyczące geometrii dachu (zgodnie z wnioskiem) przyjęto: prostopadłe położenie kalenicy w stosunku do frontu, przedział wysokości głównej kalenicy od 14,0 m do 16,0 m (mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, wynoszącym od ok. 3,5 m do ok. 21,6 m – określonym dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją) oraz dach wielospadowy płaski o nachyleniu połaci dachowej w przedziale od 1°, tj. ok. 3 % do 5°, tj. ok. 8 % (mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla nachylenia dachu od ok. 1°, tj. ok. 3 % do 45°, tj. ok. 100 % - określonym dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją).

3. Jako wysokość elewacji frontowej przyjęto wysokość mierzoną od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki dachu planowanego obiektu.

4. Jako wysokość całkowitą budynku przyjęto wysokość mierzoną od poziomu terenu do kalenicy dachu planowanego obiektu.

5. Jako elewację frontową dla budynków istniejących przyjęto elewacje od strony dróg publicznych.