

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym
w zakresie warunków zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Znak sprawy:SRM-II. 6730. 86.2014

Temat: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego i drogi dojazdowej na części działek nr 6/19 w obrębie nr 53 i 2/90 w obrębie 57 oraz budowa zjazdu z ul. Mickiewicza na działce 2/91 i 2/60 w obrębie 57 w Cieszynie,

Wnioskodawca: Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp z o.o., ul. Liburnia 2a, 43-400 Cieszyn,

L.p.	OBRĘB DZIAŁKA	DZIAŁKA ANALIZOWANA				GEOMETRIA DACHU		
		BUDYNKI ISTNIEJĄCE FUNKCJA PODSTAWOWA FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA	WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ	KĄT NACHYLENIA GŁÓWNYCH POŁACI	UKŁAD GŁÓWNYCH POŁACI	KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
			(w „‰”)	(w „m”)	ilość kondygnacji	(w „°”)		
1	57-2/80; 2/29;2/63 Mickiewicza 13	ZU	21,7	54,7	2	40	W	R
2.	57-2/74 Trzanowskiego 2	ZU	15,8	46	2		PL	
3.	57-2/75 Trzanowskiego 4	ZU	9,5	29,3	2	45	W	R
4.	57-2/118 Strzelców Podhalańskich 4	ZMW	37,2	33,5	3	35	W	R
5.	57-134 Strzelców Podhalańskich 7	ZMW	33,2	32,4	3	35	W	R
6.	57-2/24 Strzelców Podhalańskich 5	ZMW	97,9	34,3	3	35	W	R
7.	57-2/25 Strzelców Podhalańskich 3	ZMW	100	34,2	3	35	W	R
8.	57-2/34 Strzelców Podhalańskich 1	ZMW	44,5	33,7	3	35	W	R
9.	57-3 Mickiewicza 4	ZMJ	15,6	13,8	2	45	W	R/P
10.	57-2/121 Mickiewicza 6	ZMW	28,7	34,6	3	35	W	R
11.	57-2/27 Mickiewicza 8	ZMW	87,3	34,6	3	35	W	R
12.	57-2/8; 2/135 Trzanowskiego 1	ZMW	39,1	16,9	3	40	W	R
13.	57-2/133 Trzanowskiego 3	ZMJ	37,5	16,8	2	35	W	R
14.	53-25/2 Mickiewicza	ZU	93,4	51,4; 7,8	3;	30	W	P
15.	56-1/1 Kasztanowa 8	ZM J	11,7	13,6	2	30	W	R

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.”

- wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem określonego liniami rozgraniczającymi ustalono do 25,0 %, zgodnie z §5.2 w/w rozporządzenia o treści: „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 § 3 ust. 1.” Wielkość ta mieści się w granicach od 9,1 do 100 % tego wskaźnika wykazanego w kolumnie 4 analiz. Ponadto jest on niższy niż średni wskaźnik istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym wynoszącym 37,9%.

- udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono jako min. 25% terenu objętego wnioskiem. Konieczność ustalenia tego wskaźnika wynika z §2 pkt 3) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589).

- Szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy ustalono do 15,0 m, zgodnie z §6.2 w/w rozporządzenia o treści: ”Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.” Ustalony wskaźnik w wielkości do 15,0m spełnia wolę wnioskodawcy i równocześnie mieści się przedziale określonym w kolumnie 5 analiz.

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki ustalono: do 4 kondygnacji nadziemnych, zgodnie z §7.2 i §7.4 w/w rozporządzenia o treści: „2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. (...). 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3.1. Ustalony wskaźnik spełnia wolę wnioskodawcy i równocześnie mieści się w przedziale określonym w kolumnie 6 analiz

- Geometrię dachu ustalono jako dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40 i kierunku kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontu działki, zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia o treści: „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 obszarze analiz istniejąca zabudowa posiadają takie parametry geometrii dachu.

Oznaczenia skrótów:

ZMJ- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
ZMW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
ZU- zabudowa usługowa
ZP- zabudowa produkcyjna
BG- budynek gospodarczy

W- wielospadowy
P- kierunek prostopadły
R- kierunek równoległy
Pł - dach płaski
J - jednospadowy

Burmistrz Miasta Cieszyna

Z. Lipiński Burmistrz Miasta Cieszyna

mgr inż. Kazimierz Guziur
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego

Załącznik do ...
DECYZJA
86.2014
z dnia 14.11.2014