Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr RGPP.6730.13.2020 z dnia 17 września 2020r.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku magazynowego na części dz. nr ew. 577, 605, obręb Halinów, gm. Halinów, wydanej na wniosek Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z §3 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) wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizę opracowano w oparciu o:
- Wniosek inwestora,
- Kopię mapy zasadniczej dostarczonej przez wnioskodawcę w skali 1:1 000,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Wizję lokalną w terenie i realizowane na podstawie decyzji pozwolenia na budowę na analizowanym obszarze,
- Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 poz. 293),
- 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. 2003 nr 164 poz. 1588),
- Rozporządzenie 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 nr 164 poz. 1589),

I. Granice i charakterystyka obszaru analizowanego:

Granice obszaru analizowanego obejmują całość terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 3. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy na jego podstawie zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji. W analizie uwzględniono wszystkie działki, które w całości lub w części zlokalizowane są w obszarze analizowanym. Wnioskowana działka położona jest w części na obszarze dla, którego obowiązuje mpzp zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Halinowie z dnia z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów – część A i część C, gmina Halinów (przeznaczenie o funkcji 1.KDZ tj. teren dróg klasy zbiorczej; 2.KDL tj. teren dróg klasy lokalnej. W obszarze analizowanym zlokalizowane są działki zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz gospodarczymi, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Halinowie z dnia z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów – część A i część C, gmina Halinów (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 lutego 2015 r. poz. 1283).Działki, które zostały użyte do analizy położone są na terenie o przeznaczeniu 9.MN tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 35.MNU i 36.MNU tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Na działkach nr ewid. 569/5 i 570/4 usytuowany jest budynek o funkcji przemysłowej. Na w/w działach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, tj. 34.MNU tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

W ramach przeprowadzonej analizy uwzględniono parametry ustalone dla działek i budynków wyszczególnionych w poniższej tabeli:

nr działki ewidencyjnej	powierzchnia działki (m^2)	powierzchnia zabudowy (m^2)	wskaźnik powierzchni zabudowy	odległość linii zabudowy od drogi (m)	szerokość elewacji frontowej (m)	wysokość górnej krawędzi el. frontowej (m)	kształt dachu/spadek dachu	wysokość głównej kalenicy	układ kalenicy	powierzchnia biologicznie czynna
538/3	914	106 mieszkalna 20 inna	~ 14 %	14	12 3	3 3	dwuspadowy/ 25°-45°	6 5	równoległa	~65%
539	2560	50 gospodarcza	~ 2%	20	4, 4	3, 3	jednospadowy/ 5°-25°	5, 5	prostopadła	~92%
540/1	1280	150 mieszkalna	~ 12 %	6	13, 3	4	dwuspadowy / 25°-45°	6	prostopadła	~50 %
540/2	1280	74 mieszkalna 138 gospodarcza	~16,6 %	8	9 20	4 3	jedno- i dwuspadowy/ 10°-45°	6 5	równoległa	~50 %
541	2560	124 mieszkalna 356 gospodarcza	~ 18,75 %	3	11 24	5 3	dwuspadowy/ 25°-45°	8 6	równoległa	~50 %
542/2	1284	154 mieszkalna	~ 12 %	11	13	4	czterospadowy/ 25°-45°	8	-	~60 %
984	1226	270 mieszkalna 147 inna	~ 34 %	6	11, 14 4, 13	6 3	jedno- i dwuspadowy/ 5°-45°	9 8	równoległa i prostopadła	~40 %
983	1061	107 mieszkalna 180 inna	~ 27,31 %	7	9 22	5 3	dwuspadowy/ 25°-45°	8 5	równoległa i prostopadła	~50 %
572/2	845	121 mieszkalna	~ 14,32 %	15	8	5	wielospadowy/ 25°-45°	8	prostopadła	~50 %
572/1	1237	91 mieszkalna 44 garażowa	~ 11 %	35	9 5	4 3	dwuspadowy/ 25°-45°	8 5	równoległa	~60 %
603/1	1030	130 mieszkalna	~ 12,6%	31	13	5	wielospadowy/ 25°-45°	8	równoległa	~70 %
603/2	1017	94 mieszkalna 36 gospodarcza	~ 10,7 %	10	10 5	3 3	jedno, dwu- i czterospadowy/ 5°-45°	6 5	-	~50 %
599/1	878	86 mieszkalna 82 inna	~ 19,15 %	18	9 15	5 3	dwuspadowy/ 25°-45°	8 5	równoległa	~ 50%
599/2*	950	135 mieszkalna	~ 14 %	12	12	3	wielospadowy/ 25°-45°	6	-	~ 65%
600/1	619	74 mieszkalna 41 gospodarcza	~ 18,6 %	16	9 4	3 2	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	6 5	prostopadła	~ 50%
600/3	608	95 mieszkalna	~ 15,63 %	16	10, 8	3, 3	dwuspadowy/ 25°-45°	6, 6	-	~ 50%

601/2	686	85 mieszkalna	~ 12,4 %	16	9	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	równoległa	~ 60%
601/3	669	175 mieszkalna	~ 26,16 %	17	14	6	dwuspadowy/ 25°-45°	8	-	~ 40%
602/3, 602/4	1862	89 mieszkalna 156 gospodarcza	~ 13 %	17	10 4, 13	3 2,2	dwuspadowy/ 25°-45°	6 5,4	równoległa	~ 80%
586	957	102 mieszkalna 57 garażowa	~ 16,62 %	5	10 6	6 3	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	8 6	prostopadła i równoległa	~ 60%
587	934	65 mieszkalna 28 garażowa	~ 10%	1	8 3	3 3	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	6 5	równoległa	~ 70%
588	817	104 mieszkalna 36 garażowa	~ 17 %	11	11 5	3 2	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	6 5	równoległa	~ 50%
600/4	1209	237 mieszkalna 52 gospodarcza	~ 24%	5	10, 13 3	6, 3 2	jedno-, dwu- i czterospadowy/ 15°-45°	8, 6 4	prostopadła	~ 55%
601/1	759	71 mieszkalna	~ 9 %	9	9	6	czterospadowy/ 25°-45°	8	równoległa	~ 60%
571	2182	97 mieszkalna	~ 4,5 %	5	10	6	dwuspadowy/ 25°-45°	8	prostopadła	~ 85%
570/1	1110	21 mieszkalna 42 gospodarcza	~ 6 %	33	4 5	3 3	jednospadowy/ 25°-45°	6 5	prostopadła	~ 45%
570/4, 569/5	1212	134 mieszkalna 563 przemysłowa	~ 57,5 %	5	13 26	6 4	dwu- i wielospadowy/ 25°-45°	9 5	prostopadła i równoległa	~ 15%
570/3	573	73 mieszkalna 79 inna	~ 27 %	9	9 3, 6	4 3, 3	jedno-, dwu- i czterospadowy/ 15°-45°	6 5,5	prostopadła i równoległa	~ 45%
569/6	620	94 mieszkalna 25 garażowa	~ 19 %	6	9 4	5 3	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	8 5	prostopadła i równoległa	~ 50%
569/4	661	125 mieszkalna	~ 19 %	6	15, 8	5, 3	jednospadowy/ 15°-45°	8, 6	równoległa	~ 60%
569/3	640	69 mieszkalna 52 gospodarcza	~ 17,8 %	14	9 3 4	5 3 3	jedno- i dwuspadowy/ 10°-45°	8 6 5	prostopadła i równoległa	~ 65%
566/2	815	111 mieszkalna 61 inna	~ 21,1 %	9	9 12	3 2	dwuspadowy/ 25°-45°	6 5	prostopadła	~ 65%
566/1	1133	87 mieszkalna	~ 8 %	8	11	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	prostopadła	~ 70%

565/2	1003	77 mieszkalna 101 inna	~ 17,8 %	11	9 7	3 3	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	6 5	prostopadła i równoległa	~ 65%
565/1*	1003	232 mieszkalna 45 garażowa	~ 27,6 %	12	11, 11 7	3, 3 3	dwuspadowy/ 25°-45°	8, 6 4	prostopadła i równoległa	~ 50%
567/1	1460	106 mieszkalna 48 gospodarcza	~ 10,55 %	8	10 4	3 2	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	6 5	prostopadła i równoległa	~ 80%
568/2	1256	57 mieszkalna 44 inna	~ 8 %	20	5 6	3 3	jedno- i dwuspadowy/ 15°-45°	6 5	prostopadła i równoległa	~ 85%
544/1	1446	144 mieszkalna	~ 10 %	27	16	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	prostopadła	~ 60 %
543/2	1415	75 mieszkalna 44 gospodarcza	~ 8,5 %	14	9 4	3 3	jedno- i dwuspadowy/ 25°-45°	6 5	prostopadła i równoległa	~ 55 %
543/1	1440	98 mieszkalna 65 inna	~ 11 %	13	10 8	3 2	wielospadowy/ 25°-45°	6 4	prostopadła i równoległa	~ 65 %
523	1285	154 mieszkalna 36 gospodarcza	~ 14,7 %	10	13 8	3 3	dwuspadowy/ 25°-45°	6 5	prostopadła	~ 60 %
522	1285	120 mieszkalna	~ 9,34 %	10	15	6	wielospadowy/ 25°-45°	8	-	~ 70 %
524/1	1280	123 mieszkalna	~ 9,6 %	42	6	3	jednospadowy/ 15°-45°	6	prostopadła	~ 75 %
524/2	1280	129 mieszkalna	~ 10,1 %	8	11	5	czterospadowy/ 25°-45°	8	prostopadła i równoległa	~ 65 %
525/2	1067	126 mieszkalna	~ 12 %	ndt budynek położony w drugiej linii zabudowy	11	6	dwuspadowy/ 25°-45°	8	równoległa	~ 55 %
525/3	903	44 mieszkalna	~ 4,9 %	22	4	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	równoległa	~ 80 %
526/1	792	98 mieszkalna	~ 12,37 %	15	10	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	prostopadła	~ 50 %
526/4	1385	93 mieszkalna 74 inna	~ 12,37 %	10	10 7	3 2	jedno- i dwuspadowy/ 25°-45°	6 4	prostopadła i równoległa	~ 65 %
527/1	1285	36 gospodarcza	~ 3 %	25	4	2	jednospadowy/ 10°-30°	4	prostopadła	~ 80 %
527/3	642	72 mieszkalna	~ 11,2 %	8	6	3	jednospadowy/ 25°-45°	6	prostopadła	~ 55 %

527/4	642	72 mieszkalna	~ 11,2 %	8	6	3	jednospadowy/ 25°-45°	6	prostopadła	~ 55 %
528/1	932	125 mieszkalna	~ 13 %	25	8	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	prostopadła	~ 55 %
528/2, 528/3	1864	85 mieszkalna 104 gospodarcza	~ 10,14 %	35	6	2	jednospadowy/ 15°-45°	4	prostopadła	~ 80 %
529/1	1164	124 mieszkalna	~ 11 %	6	11	3	wielospadowy/ 25°-45°	6	-	~ 75 %
972	823	151 mieszkalna	~ 18,4 %	5	9	6	dwuspadowy/ 25°-45°	8	prostopadła	~ 50 %
976	840	128 mieszkalna	~ 15,24 %	5	10	6	dwuspadowy/ 25°-45°	8	prostopadła	~ 50 %
537/3	998	170 mieszkalna	~ 17,04 %	6	15	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	równoległa	~ 60 %
537/2	813	170 mieszkalna	~ 20,91 %	12,5	6, 10	5, 4	jedno i dwuspadowy/ 25°-45°	8, 6	równoległa	~ 50 %
537/1	813	146 mieszkalna	~ 17,96 %	10	13	6	dwuspadowy/ 25°-45°	8	prostopadła	~ 50%
534, 971*	4038	206 mieszkalna 1121 inna	~ 32,87 %	-	14 21, 19 10	6 3, 3 3	jedno i dwuspadowy/ 10°-45°	8 6, 6 6	prostopadła i równoległa	~ 45 %
533/3, 533/4	2726	71 mieszkalna 65 inna	~ 5 %	20	9 6	6 3	jedno i czterospadowy/ 15°-45°	9 5	prostopadła i równoległa	~ 65 %
532 (część)	2634	213 mieszkalna 272 handlowa	~ 18,41%	17	11	3	dwuspadowy/ 25°-45°	6	-	~ 45 %
ŚREDNIA			~15,3%		budynki mieszkalne: 10,1 budynki niemieszkalne: 10,0	budynki mieszkalne: 4,0 budynki niemieszkalne: 2,9		budynki mieszkalne 6,9 budynki niemieszkalne: 5,3	równoległa/ prostopadła	-

* budynek w budowie realizowany na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (nr 237/2015 z dnia 19.10.2015r.)

Planowana wg wniosku inwestycja polegająca na rozbudowie budynku magazynowego będzie stanowiła kontynuację funkcji i formy zabudowy oraz nie zakłóci ładu przestrzennego w tym regionie.

II. Warunki określone w art. 61 , ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. **Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
   a) **linia zabudowy** – budynki w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnej odległości od dróg. Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Dla planowanej inwestycji ustala się linię zabudowy zgodnie w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z granicą obowiązującego mpzp – 2.KDL. Linia została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1.
   b) **powierzchnia zabudowy** – wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na działkach sąsiednich wynoszą od 2% do 57,5%, średnia z obszaru analizowanego wynosi ~15,3%. Zgodnie z § 5 ust. 1 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 *„Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego"*, z dopuszczeniem wyznaczenia innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, jeśli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy. Wnioskowane działki mają powierzchnię 7191m^2 (jednocześnie należy zauważyć że działki w części objęte są obowiązującym mpzp 2.KDL oraz 1.KDZ). Istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy stanowi ok. 30% (uwzględniając powierzchnię pod poszerzenie drogi). Biorąc pod uwagę fakt, iż teren inwestycji jest już zagospodarowany oraz przedmiotowy wniosek dotyczy rozbudowy istniejącego budynku, przychylono się do wniosku Inwestora i wyznaczono wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu nie objętego mpzp na poziomie od 30 % do 32 %.
   c) **powierzchnia biologicznie czynna** - procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na analizowanym terenie na działkach zabudowanych waha się pomiędzy 40% a 85%. Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie wnioskowanych działek ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 40%. Należy zauważyć, że na wnioskowanych działkach znajdują się zbiorniki do zbierania wód opadowych.
   d) **szerokość elewacji frontowej** – szerokości elewacji frontowej budynków niemieszkalnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynoszą od 3 m do 54 m, zaś średnia szerokość elewacji frontowej dla budynków niemieszkalnych wynosi 10,0 m. Ze względu na planowaną rozbudowę od strony działki nr ewid. 984 nie ustala się szerokości elewacji frontowej. Szerokość elewacji frontowej rozbudowywanego budynku magazynowego należy pozostawić bez zmian zgodnie ze stanem istniejącym.
   e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków niemieszkalnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi od 3,0 m do 7,0 m. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wniosek inwestora ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej części rozbudowywanej do 4,0 m. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem budynku.
   f) **geometria dachu** – budynki niemieszkalne zlokalizowane w obszarze analizowanym posiadają dachy jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 5° do 45° i wysokości kalenicy dachu do 8,0 m. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wniosek inwestora ustala się rodzaj dachu projektowanej rozbudowy budynku magazynowego – jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 5° do 15°, wysokość kalenicy dachu części rozbudowanej – do 5,0 m. Kierunek głównej kalenicy dachu – zgodnie ze stanem istniejącym – bez zmian.

2. **Obsługa komunikacyjna:** zagwarantowany dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Bema (dz. nr ew. 204/4) oraz od drogi powiatowej nr 4318W ul. Okuniewskiej (nr ewid. 205/6) poprzez istniejące zjazdy.

3. **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:** jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
   b) zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej,
   c) ścieki odprowadzane będą do istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,

d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła.

4. **Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:** teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z klasyfikacją gruntów działki nr ew. 577, 605 stanowią inne tereny zabudowane Bi.

5. **Zgodność z przepisami odrębnymi:**
   1) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55).
   2) Inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
   3) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282).
   4) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
   5) Teren inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.
   6) Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

II. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293). Swoją funkcją oraz parametrami nawiązuje do inwestycji znajdujących się w obszarze analizowanym, nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Integralną częścią analizy jest:
1. Załącznik graficzny, sporządzony na mapie w skali 1:1000 – zał. nr 3.

z up. Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA
Adam Sekmistrz

sporządziła:
mgr inż. arch. Agata Stępień,
nr upr. SW-86/2010,
członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181