



ANALIZA O KTÓREJ MOWA ART. 61 ust. 5a USTAWY O PLANOWNIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM - CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. Adres inwestycji: ul. Irysowa oznaczenia geodezyjne: działka nr 2/1, cz. dz. nr 3 i 4/4 AR_1, obręb Poświętne.
2. Przedmiot inwestycji: **budowę magazynu materiałów budowlanych oraz odpadów innych niż niebezpieczne w tym:- wydzielone kwatery magazynowe na materiały budowlane oraz odpady inne niż niebezpieczne:**
 - **wagę samochodową,**
 - **kontener socjalno-techniczny,**
 - **wiaty na ładowarkę kołową,**
 - **stanowisko do splukiwania pozostałości odpadów na samochodach dostawczych,**
 - **instalacje sanitarne, elektroenergetyczne, teletechniczne oraz plac manewrowy.**
3. Podstawa prawna analizy:
 - Art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

Dowody w aktach sprawy:

1. Mapa ewidencyjna w skali 1:2000
2. Dokumentacja fotograficzna z dnia 27.03.2025 r.
3. Tabelaryczne zestawienie wskaźników zabudowy i parametrów urbanistycznych.
4. Przeprowadzona analiza urbanistyczna odnosi się do parametrów i cech zabudowy z uwzględnieniem następujących definicji:

Przez **intensywność zabudowy w przypadku decyzji o warunkach zabudowy** zgodnie z definicją określoną w art. 2 pkt. 31) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu, natomiast przez **powierzchnię kondygnacji** zgodnie z definicją określoną w art. 2 pkt 33) ww. ustawy należy rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów.

Ponadto sporządzona analiza urbanistyczna przy wyliczaniu wskaźników intensywności zabudowy nie uwzględnia obiektów budowlanych nie będących budynkami, w rozumieniu definicji art. 3 pkt. 3 ustawy Prawo budowlane.

Charakterystyka obszaru analizowanego oraz cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach w obszarze analizowanym (art. 61 ust. 1 pkt 1).

Wielkość obszaru analizowanego.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wyznaczono obszar analizowany, który objął zabudowę usytuowaną wzdłuż fragmentów ulic: Królewskiej, Wilanowskiej i Zatorskiej.

- szerokość terenu objętego inwestycją od strony drogi publicznej ul. Irysowej - dz. nr 3 AR_1, obręb Poświętne droga gminna nr G106589D - wynosi 69,0 m;
 - szerokość obszaru analizowanego wynosi 207,0 m w każdą stronę od granic działek nr 2/1 i 4/4 AR_1, obręb Poświętne z uwzględnieniem całego obszaru zabudowanych działek skrajnych oraz przecięciem niezabudowanych działek rolnych/drogowych, etc.;
- Analizie poddano 11 zabudowanych działek.
Tabelaryczne zestawienie wskaźników zabudowy i parametrów urbanistycznych dołączono do akt sprawy.

Charakterystyka zabudowy pod względem funkcji.

Dominuje zabudowa usługowa, magazynowa i przemysłowa.

Stosownie do § 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) ustalenia dla planowanej inwestycji określa się na podstawie

- istniejącej na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku (§ 2 ust. 2)
- na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym, w przypadku gdy na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku (§ 2 ust. 3)

Wyznaczony obszar analizowany stanowi część graficzną analizy – załącznik nr 3

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

➤ **linia zabudowy:**

- w obszarze analizowanym budynki (usługowe, magazynowe i przemysłowe) nie tworzą regularnych linii zabudowy.

➤ **Ze względu na skalę i rodzaj przedsięwzięcia nie analizowano:**

maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

➤ **szerokość elewacji frontowej:**

- średnia szerokość wynosi 27,9 m, z tolerancją do 20 % wynosi od 22,32 m do 33,48 m;
- z analizy wynika, że minimalna szerokość dla zabudowy wynosi 2,5 m;
- maksymalna szerokość dla zabudowy wynosi 90,0 m;

➤ **wysokości zabudowy:**

- wysokość zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich wynosi ok. 2,5-7,0 m od istniejącego poziomego terenu;
- z analizy wynika, że minimalna wysokość zabudowy wynosi 2,5 m;
- maksymalna wysokość zabudowy wynosi 13,0 m;

➤ **geometria dachu:**

- dachy płaskie : występują na 5 działkach;
- dachy spadziste dwuspadowe o kątach nachylenia 20° do 40° występują na 2 działkach, kąty nachylenia połączy dachowych: od 0° do 15°;

Dominującą cechą w obszarze analizowanym są dachy płaskie.

Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 (art. 61 ust. 2-4).

Planowane zamierzenie budowlane nie należy do inwestycji wymienionych w art. 61 ust 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym **nie jest zwolnione** z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2.

Ponadto zmiana zagospodarowania terenu określona w niniejszej decyzji nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, z uwzględnieniem art. 59 ust. 2b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).