

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analiza dotyczy oceny możliwości ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z § 3 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 – tekst jednolity ze zm.) - dla inwestycji polegającej na budowie elektrociepłowni na biogaz o zainstalowanej mocy elektrycznej mniejszej niż 0,5 MW i mocy cieplnej mniejszej niż 0,5 MW na dz. nr ew. 487/17, 487/18, 487/19 – obręb Gołaszyn, gmina Nowe Miasteczko.

Obszar przyjęty do analizy. Analizę przeprowadzono w odległości 450 m wokół terenu objętego wnioskiem, tj. w odległości odpowiadającej trzykrotnej długości frontu działki, który wynosi 150 m lecz nie mniej niż 50 m, a więc zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku analizy stwierdzono, iż w obszarze analizowanym znajdują się: tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) najbliższa w odległości ok 70 m od działek, na których zlokalizowano projektowane przedsięwzięcie, tereny zabudowy usługowej (U, organ w decyzji z dnia 31.12.2013 r. błędnie określił ten teren jako produkcyjny), tereny zabudowy gospodarczej (RG), cmentarz (ZC), tereny leśne (ZL), tereny rolne (R), tereny dróg publicznych (KD), tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny nieużytków (N). Obowiązujące przepisy nakazują oceniać inwestycję w perspektywie otaczających ją (istniejących) budynków. Tymczasem w sąsiedztwie działek objętych wnioskiem, brak jest nieruchomości dostępnych z tej samej drogi publicznej, pozwalających na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji. Warunek kontynuacji funkcji i parametrów urbanistyczno - architektonicznych, który ma zapewnić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, w przypadku zabudowy produkcyjnej, nie będzie spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 – tekst jednolity ze zm.), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że nie jest możliwe spełnienie przesłanki do wydania decyzji o warunkach zabudowy, określonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącej kontynuacji funkcji i parametrów urbanistyczno – architektonicznych (tzw. zasady dobrego sąsiedztwa).

PODSUMOWANIE. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. ustawy. Dla przedmiotowej inwestycji nie został spełniony warunek, określony w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy, zatem nie mogą być spełnione warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy łącznie, a zatem nie jest możliwe ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem. Odstąpiono od analizy pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ww. ustawy, uznając ją za przedmiotową.

BURMISTRZ
mgr Danuta Wojtasik