

A N A L I Z A
O P I N I A
U R B A N I S T Y C Z N A

autor opracowania: mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski, upr. nr 259/BP/85

Analizując proponowaną lokalizację wnioskowanej inwestycji na działkach nr geod. 69/1, 69/2, 69/3 i 69/5 w miejscowości Zakrzew stwierdzam, że punkt widzenia urbanistycznego proponowanych lokalizacji spełnia wymogi art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2015r. poz 199 z późn. zm. oraz 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. Nr 164, poz. 1588.

I. Uwarunkowania formalno – prawne.

Zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy ustala ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ustawy ustalanie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustawa wyróżnia dwa rodzaje decyzji administracyjnych ustalających warunki: decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla działań stanowiących realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.); dla pozostałych inwestycji warunki określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie objętym decyzją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Charakterystyka inwestycji:

- inwestor: Pan Mariusz Maciążek
zam. Zakrzew
21-307 Ulan-Majorat
- położenie: miejscowość Zakrzew,
działki nr 69/1, 69/2, 69/3 i 69/5
- rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
hodowlanych i ogrodnich,
- rodzaj inwestycji: budowa budynku chlewni,
- przeznaczenie terenu w
obszarze analizowanym: tereny upraw polowych, zabudowa zagrodowa w
gospodarstwach rolnych, hodowlanych i
ogrodnich.

▲ budynek chlewni:

- szerokość elewacji frontowej maks.60,0m,
- wysokość do kalenicy maks. 10,0m,
- dach dwuspadowy lub wielospadowy (przestrzennie kształtowany) o kącie nachylenia maks. 40^o,

III. Opis stanu istniejącego:

Zgodnie z rozporządzeniem 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. Nr 164 poz. 1588):

- w celu ustalenia wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy,
- granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów,
- warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w decyzji o warunkach zabudowy, zawierającej część tekstową i graficzną.

Sąsiednią zabudowę stanowią działki zabudowane – działki nr geod. 70/8, 70/7. Działki nr geod. 70/5, 70/3, 71/3 – działki niezabudowane.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne będzie kontynuacją sposobu zagospodarowania oraz funkcji obszaru sąsiadującego z działką Inwestora.

W pobliżu nieruchomości objętej zamierzeniem znajduje się uzbrojenie wystarczające dla ww zamierzenia.

IV. Stan prawny terenu:

- Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.
- Działki nie znajdują się w obszarze objętym ochroną przyrody

V. Wnioski:

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdza się, że zostały spełnione warunki wymienione w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Nie stwierdza się przeciwwskazań, przestrzennych, kompozycyjnych, funkcjonalnych, użytkowych i technicznych w realizacji w/w inwestycji.


mgr Jarosław Koczkodaj