

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

Zmiana sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na kotłownię na terenie działki nr 93/4 obręb Siedlice, gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Zmiana sposobu użytkowania części budynku gospodarczego na kotłownię w istniejącym obrysie budynku bez wykonywania robót budowlanych.

2. Opis zamierzenia inwestycyjnego zawartego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Wniosek dotyczy zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na kotłownię. Energia elektryczna i woda z istniejącego przyłącza. Powierzchnia budynku 68m, powierzchnia dotycząca zmiany 24m. Istniejący dach dwuspadowy. Dostęp do drogi publicznej 88/2 obręb Siedlice- wojewódzka droga nr 146.

3. Stan faktyczny i prawny terenu

2.1 Teren działki nr 93/4 nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.

2.2 Teren działki nr 93/4 nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.

2.3 Teren działki nr 93/4 nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.4 Teren działki 93/4 i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.5 Inwestycja nie zalicza się do mogących oddziaływać na środowisko.

3. Analiza zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz wizji terenu stwierdza się że:

- 1) zamierzenie inwestycyjne polega na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na kotłownię w sąsiedztwie zabudowanych działek, gdzie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wraz z zabudową gospodarczą zakres inwestycji stanowi kontynuację funkcji w obszarze analizowanym -funkcji mieszkaniowej;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – do drogi wojewódzkiej nr 146 położonej w działce nr 88/2;
- 3) teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - teren inwestycji nie leży w obszarze:
 - ograniczonego użytkowania,
 - ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
 - występowania złóż kopalin,
 - terenów górniczych,
 - zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - zagrożenia powodziowego.

Teren lokalizacji inwestycji spełnia ww. warunki.

Obszar inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony ptaków „Ostoja Inńska” kod PLB320008.

4. Analiza (wg rozporządzenia).

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 należy wyznaczyć obszar analizy o promieniu nie mniejszym niż 3-krotna szerokość frontu działki, nie mniejszej jednak niż 50 m. Front działki stanowi tę część działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W niniejszym przypadku główny wjazd na teren objęty wnioskiem odbywa się z drogi wojewódzkiej nr 146 położonej w działce nr 88/2 z której wyznaczono front działki który wynosi ok. 37 m ($37 \times 3 = 111$ m). W związku z tym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany o promieniu ok. 111m.

Ponieważ planowana inwestycja polega jedynie na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego bez zmiany parametrów architektoniczno– budowlanych, to poddawanie analizie parametrów o jakich mowa w rozporządzeniu 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 - jest bezzasadne. W wyniku realizacji inwestycji ww. parametry w istniejącym obiekcie nie ulegną zmianie, nie wpływając tym samym na istniejący ład przestrzenny i architektoniczny, w związku z tym analizy ww. parametrów istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym nie przeprowadza się.

5. Ustalenia stron postępowania i wymaganych uzgodnień

Strony postępowania administracyjnego, właściciele sąsiednich działek.

6. Wnioski końcowe

W wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Analizę sporządził

mgr Rafał Tokarski
