

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny na terenie działki o nr ewidencyjnym 93/5 obręb Siedlice gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny w istniejącym obrysie budynku bez wykonywania robót budowlanych.

2. Stan faktyczny i prawny terenu

- 2.1 Teren działki nr 93/5 nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.
- 2.2 Teren działki nr 93/5 nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.
- 2.3 Teren działki nr 93/5 nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 2.4 Teren działki 93/5 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 terenu stwierdza się że:

- 1) zamierzenie inwestycyjne polega na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny jednorodzinny w sąsiedztwie zabudowanych działek gdzie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, zabudowa gospodarcza w tym stanie rzeczy uznano, że wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji w obszarze analizowanym- funkcji mieszkaniowej;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej położonej w działce nr 88/3;
- 3) teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia budowlanego- zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny jednorodzinny nie spowoduje zmiany w zakresie istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze- działka nr 93/5 stanowi grunt sklasyfikowany jako inne grunty zabudowane o symbolu Bi i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych 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 inwestycji spełnia ww. warunki,
Teren inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony ptaków „Ostoja Ińska” kod PLB320008. Planowana inwestycja winna być realizowana zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz.916 z zm.),
- 6) zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji

- strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. Analiza (wg rozporządzenia).

Zgodnie z art. 61 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy wyznaczyć obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W niniejszym przypadku główny wjazd na teren objęty wnioskiem odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej położonej w działce nr 88/3 z której wyznaczono front działki który wynosi ok. 22,5 m (tj. $22,5 \times 3 = 67,5$ m). W związku z tym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany o promieniu ok. 67,5 m.

Ponieważ planowana inwestycja polega na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek mieszkalny w istniejącym obrysie budynku 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 budynku nie ulegną zmianie, nie wpływając tym samym na istniejący ład przestrzenny i architektoniczny zastany w obszarze analizowanym, w związku z tym analizy parametrów tj. linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) 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 łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022 r. poz. 503 z zm.) a także w oparciu o 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 stwierdza zgodność wnioskowanej inwestycji z wymaganiami dotyczącymi nowej zabudowy w zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.

7. Część graficzna analizy

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

*Analizę sporządził
mgr Rafał Tokarski*