

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, zostało przyjęte Uchwałą Nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r., zmienionego uchwałą nr XX/200/2021 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 45 o powierzchni 5,6100 ha, stanowiącej: zabudowane grunty rolne klasy PsIV (pow. 0,3200 ha), zabudowane grunty rolne klasy IVa (pow. 0,2000 ha), zabudowane grunty rolne klasy IVb (pow. 0,1500 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 1,0500 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 0,9000 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,9000 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,6100 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,2000 ha). Działka znajduje się w obrębie Chmielewko, gmina Wieczfnia Kościelna.

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1-5A USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz na podstawie przepisów 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. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
3. W rozpatrywanym przypadku nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1, gdyż wielkość gospodarstwa rolnego związanego z planowaną inwestycją tj. **66,8303 ha**, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wieczfnia Kościelna, wynoszącą **11,4391 ha**.
4. **W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 2-6 są spełnione:**
 - 1) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej,
 - 2) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
 - 3) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
 - 4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 5) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

5. Przepisy art. 61 ust. 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

6. Wnioski do analizy:

- 1) dopuszcza się budowę budynku magazynowego na płody rolne, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 300,0 m²,
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 38,0 m,
- 3) maksymalna wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – 8,0 m,
- 4) geometria dachu budynku – jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
- 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 7) linia zabudowy – nie ustala się.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJT

mgr inż. Mariusz Gębala