

ZPiPF. 6730-57/2021

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, z dnia 27.12.2021 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW z etapowaniem – każdy etap o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 70, 139, 142, 143/2, 144 położonych w obrębie Łąki Wielkie, gmina Boniewo.”.

odmawiam ustalenia warunków zabudowy

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ

„BUDOWA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ O ŁĄCZNEJ MOCY DO 7 MW Z ETAPOWANIEM – KAŻDY ETAP O MOCY DO 1 MW WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH NR 70, 139, 142, 143/2, 144 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ŁĄKI WIELKIE, GMINA BONIEWO.”

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

W dniu 27.12.2021 r., KPE FARMS Sp. z o.o., Kruszyniec 27, 86-014 Sicienko, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW z etapowaniem – każdy etap o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 70, 139, 142, 143/2, 144 położonych w obrębie Łąki Wielkie, gmina Boniewo.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony postępowania znane tutejszemu urzędowi zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Za strony w przedmiotowym postępowaniu uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek graniczących z działką, na której przewidziano inwestycję.

Organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stan prawny:

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić decyzją o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust.1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. W myśl przepisu art. 59 ust.1 w związku z art. 50 ust. 2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają decyzji o ustaleniu warunków zabudowy roboty budowlane polegające na remoncie, montażu, przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią i nie znajduje się na terenie obszarów chronionych Obszar Chronionego Krajobrazu.

Przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku zostało objęte rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podkreślić należy, że co do zasady brak jest przeszkód do wyznaczenia obszaru analizowanego w promieniu większym niż trzykrotność frontu działki, jeśli jest to uzasadnione specyfiką

zagospodarowania przestrzennego danego obszaru, jednak takie powiększenie obszaru analizy powinno wynikać z okoliczności sprawy i przeprowadzonej analizy architektoniczno - urbanistycznej (por. wyrok NSA z 16 grudnia 2016 r. II OSK 774/15). Jako, że w wyznaczonym obszarze analizy nie stwierdzono występowania jakiegokolwiek zabudowy o funkcji przemysłowej a jedynie występowanie terenów rolnych, siedlisk rolniczych, pól oraz nieużytków, przeanalizowano tereny położone poza minimalnym obszarem analizowanym aby ocenić, czy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu pozwala na poszerzenie obszaru analizowanego w celu ujęcia budynków położonych w dalszej odległości. Na podstawie tak przeprowadzonej analizy stwierdzono, że także w dalszej odległości zlokalizowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz gospodarcza w istniejących siedliskach rolniczych, zatem o innej funkcji oraz cechach zabudowy. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że powiększenie obszaru analizy nie ma służyć wyłącznie poszukiwaniu w okolicy działki inwestora takiej zabudowy, która uzasadniałaby wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Akcentuje się przede wszystkim to, że wyznaczenie obszaru analizy w określonych przepisami granicach ma na celu harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w istniejące otoczenie (por. wyroki NSA z dnia 28 stycznia 2016 r. II OSK 1299/14; z 31 sierpnia 2017 r. II OSK 3036/15; z 27 kwietnia 2020 r. II OSK 477/19). Tymczasem z analizy terenów sąsiednich wynika, że przedmiotowa działka zlokalizowana jest w otoczeniu terenów rolnych, gdzie nie występują żadne zabudowania o funkcji przemysłowej ani zbliżonych parametrami obiektów budowlanych – instalacji fotowoltaicznych. Co ważne, nieruchomości inwestora jest częścią odrębnego kompleksu terenów rolnych, która nie jest powiązana funkcjonalnie z obszarem pobliskiej zabudowy. Zaznaczyć należy, że celem postępowania w przedmiocie wydania warunków zabudowy jest ustalenie dla planowanej zmiany zagospodarowania terenu, polegającej na budowie obiektu budowlanego, takich warunków w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwoliłyby na włączenie danej inwestycji w ład przestrzenny okolicy, nie zaś poszukiwanie rozwiązań umożliwiających inwestorowi zaplanowane zainwestowanie określonej nieruchomości (por. wyrok NSA z 13 grudnia 2017 r. II OSK 717/17). W niniejszym przypadku stwierdzono, że nie ma uzasadnienia dla powiększania obszaru analizowanego.

Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy mieć na uwadze, że ustawodawca dokonał ich rozróżnienia, wprowadzając w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W wymienionych przepisach ustanowiono przede wszystkim obowiązek ustalenia w studium rozmieszczenia obszarów, na których lokalizowane będą przedmiotowe urządzenia, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w sytuacji gdy na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie takich obszarów. Natomiast w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę tych urządzeń oraz granice ich stref ochronnych.

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116–117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, art. 10). Skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miałyby być na podstawie art. 61 ust. 3 zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym świadczy, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1–5 u.p.z.p. (por. m.in. wyroki NSA II OSK 794/16, II OSK 2727/17, II OSK 2758/16).

Niewątpliwie różne muszą być wymogi prawne warunkujące np. montaż urządzeń fotowoltaicznych na budynku o mocy nieprzekraczającej 50 kW, od instalacji o większej mocy, a zwłaszcza urządzeń tworzących elektrownię fotowoltaiczną. Dlatego w art. 29 ust. 2 pkt 16 Prawa budowlanego (w brzmieniu obowiązującym z dniem 14 lipca 2018 r.) określono, że montaż wolno stojących kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW – nie wymaga pozwolenia na budowę. Istotne jest ponadto rozróżnienie koncesjonowanej działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii oraz wytwarzania energii elektrycznej w mikroinstalacji i w małej instalacji (por. m.in. art. 2 pkt 13, 18, 19, art. 3, art. 7 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

Powyższe potwierdzają wyroki NSA z 9 grudnia 2020r. II OSK 3705/19 oraz WSA Bydgoszcz z dnia 6 maja 2021 r., sygn. akt II SA/Bd 994/20, w których sądy stwierdziły, że "... z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1524, projekt ustawy druk VIII.3656) wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązane z potrzebą wspierania rozwoju konsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem, że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej (por. art. 1 pkt 27a ustawy). Wobec powyższego należy odwołać się też do reguł wykładni systemowej i przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym od 29 sierpnia 2019 r. – powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a). Z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wynika zaś, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast z art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. wynika, że granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Z przywołanych przepisów wynika więc, że ustawodawca dokonał rozróżnienia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i ponad 100 kW, wprowadzając odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW."

Uwzględniając powyższe organ ustalający warunki zabudowy przyjął, że wnioskowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 7 MW z etapowaniem – każdy etap o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 70, 139, 142, 143/2, 144 położonych w obrębie Łąki Wielkie, gmina Boniewo, kwalifikuje się jako zabudowa o funkcji przemysłowej, a co za tym idzie wymaga łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-6. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2021 r., poz. 741 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.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (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
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Powołany przepis dokładnie określa przesłanki uzależniające wydanie pozytywnej decyzji w zakresie ustalenia warunków zabudowy. Przepis ten nie pozostawia wątpliwości, że obowiązek spełnienia tych przesłanek w odniesieniu do nowej zabudowy, obejmuje konieczność ich kumulatywnego wypełnienia. Brak zrealizowania którejkolwiek przesłanki musi skutkować odmową wydania warunków zabudowy (wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 26.06.2013r. sygn. akt II SA/Go 373/13).

Uwzględniając, powyższe przeprowadzono analizę urbanistyczno - architektoniczną, która wykazała, że w obszarze, wyznaczonym zgodnie z przepisami § 3 rozporządzenia (a więc prawidłowym pod względem formalnym), brak jest co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej (tj. drogi gminnej – dz. nr geod. 136), zabudowanej 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.

Analizowany obszar, spełniający minimalne wymagania przepisów rozporządzenia i prawidłowy pod względem formalnym, obejmuje ponadto wszystkie cechy zabudowy i zagospodarowania, charakterystyczne dla okolicy, tworzące zwartą urbanistyczną całość, na którą składają się w zdecydowanej większości, okalające teren objęty wnioskiem, niezabudowane użytki rolne, zieleń a wzdłuż drogi (dz. nr 136) zabudowania siedliskowe.

Jako, że zgodnie z przepisami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy - wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie gdy 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 – stwierdzić należy, że powyższy warunek, w zakresie kontynuacji funkcji – jak wykazano powyżej - nie jest spełniony.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała brak możliwości ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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. Ponadto stwierdzono, że działka posiada dostęp do drogi publicznej, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, a planowane zainwestowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Pozostałe warunki w zakresie projektowanego uzbrojenia terenu zostały spełnione.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja jest niezgodna z przepisami art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Należy zatem odmówić ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji przedmiotowej inwestycji.

Przeprowadzona przez osobę uprawnioną analiza, która stanowi dowód w sprawie, potwierdza, że pozytywnie rozpatrzenie wniosku w niniejszej sprawie nie jest możliwe.

Biorąc pod uwagę ww. fakty oraz dowody, na których organ się oparł (tj. wszystkie dokumenty, które zebrano w postępowaniu) nie znaleziono podstaw do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wójt Gminy Boniewo w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, za pośrednictwem Wójta Gminy Boniewo w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Opłatę skarbową uiszczone gotówką

w kwocie 598,7 zł dnia 23.12.2021r.

Nr postępowania pnielew

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.
3. Załącznik Nr 3 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

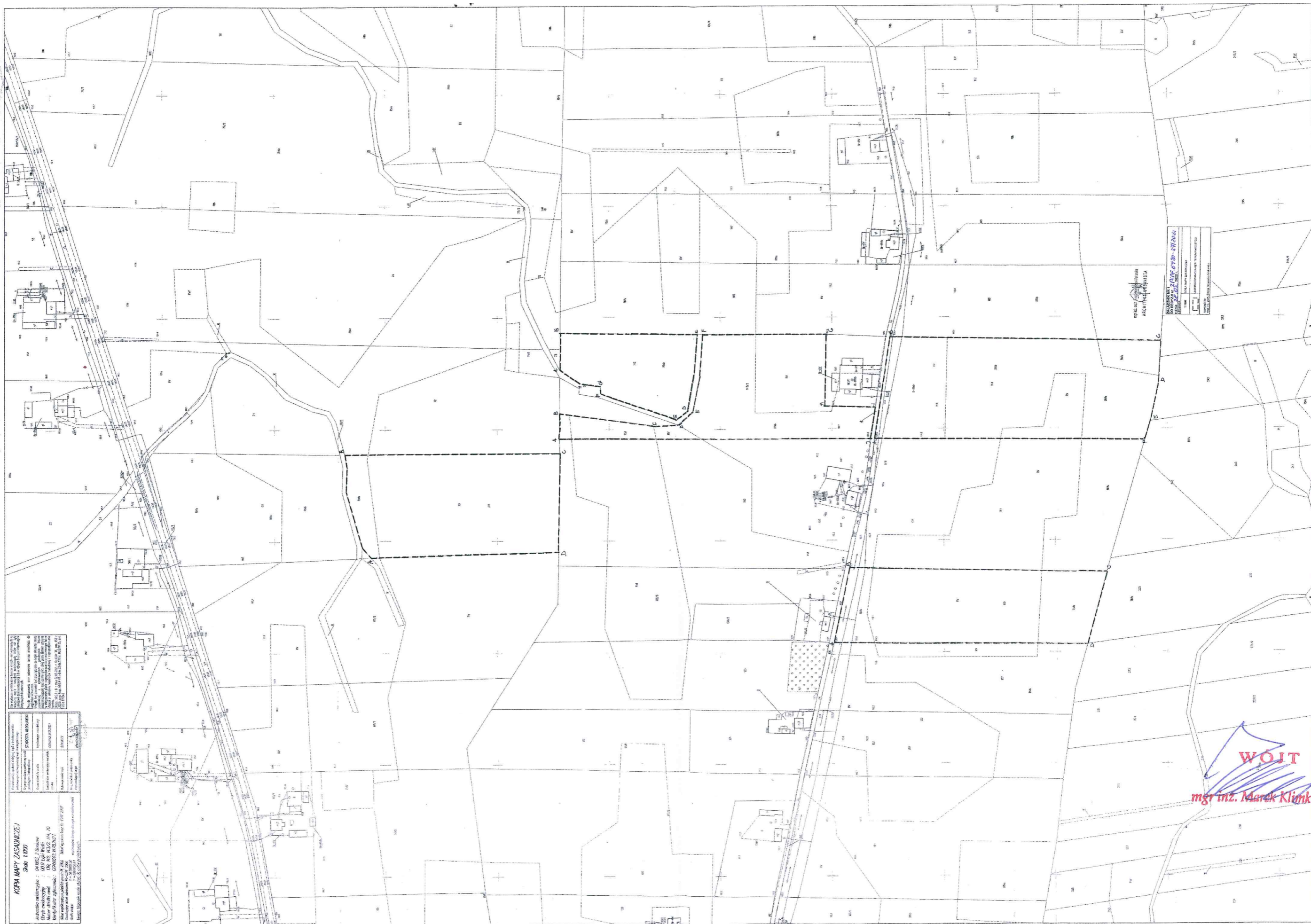
Otrzymują:

1. KPE FARMS Sp. z o.o.
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy,
3. a/a.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

WÓJT
mgr inż. Marek Klimkiewicz



KOPA MAPY ZASADNICZEJ
 Skala 1:1000

Adres: ul. ...
 Odbiorca: ...
 Data sporządzenia: ...

PROJEKTOWA
 ARCHITEKTURA

WOJT
 mgr inż. Marek Klimkiewicz

WYNIKI ANALIZY - ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji o warunkach zabudowy Nr ZPiPF. 6730-57/2021 z dnia 28.02.2022 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 70, 139, 142, 143/2, 144 położonych w obrębie Łąki Wielkie, gmina Boniewo.

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych - podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych - podstawa prawna art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

1. Stan faktyczny i prawny terenu.

- a) teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty m.p.z.p.,
- b) tereny zamknięte: brak,
- c) tereny górnicze: brak,
- d) dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej (dz. nr 136),
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RVI, RV, RIVa, RIVb, S,
- f) własność: osoba fizyczna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć energetyczna.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa wynikająca z przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych teren nie wymaga wyłączenia z produkcji rolniczej,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:
 - inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.),
 - Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-2/2021 z dnia 05.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.), wraz z przepisami techniczno-budowlanymi,
- d) realizacja dostępu do drogi publicznej: do drogi gminnej (dz. nr 136),
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

obszar objęty analizą

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół części działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588).

1) W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt.1

W analizowanym obszarze, wyznaczonym zgodnie z przepisami § 3 rozporządzenia (a więc prawidłowym pod względem formalnym), brak jest co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej (tj. drogi gminnej – dz. nr geod. 136), zabudowanej 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.

W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-6 wykazano kolejno co następuje:
art. 61 ust 1 pkt 2

do drogi gminnej (dz. nr 136)

art. 61 ust 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- sieć energetyczna – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,

art. 61 ust 1 pkt 4

teren nie wymaga 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",

art. 61 ust 1 pkt 5

w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne.

- inwestycja należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.),

- Wójt Gminy Boniewo decyzją nr ZPiPF.6220-2/2021 z dnia 05.11.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

art. 61 ust 1 pkt 6

zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (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
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art.61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część graficzną wyników analizy stanowiącą jednocześnie załącznik nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy przedstawiono na kopii mapy w skali 1:1000.

UZASADNIENIE DO USTALEŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała brak możliwości ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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.

Tym samym dowiedziono, że inwestycja nie spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę przygotowała:
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska


WÓJT
mgr inż. Marek Klimkiewicz

