

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki objętej wnioskiem Inwestora nr ewid. nr ewid. 481/1 (obwód 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w art. 61 ust.5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem Inwestora obszar analizowany.

Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1. 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.

Dlatego na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z mapy pozyskanej do wyznaczenia terenu analizowanego w niniejszej sprawie wyznaczono obszar analizowany. Szerokość terenu inwestycji Inwestora od strony drogi gminnej, z której będzie się odbywać wjazd na działkę wynosi około 33,0m. Analizę przeprowadzono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi w odległości minimum 99,0m. Granica terenu analizowanego przecina niektóre działki ewidencyjne, jednak przy wyliczaniu parametrów brano pod uwagę cechy dla każdej całej działki wyodrębnionej geodezyjnie. Działki niezabudowane, które zostały przecięte granicą obszaru analizowanego nie stanowią podstaw do wyliczenia parametrów i wskaźników zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu został określony w wydanym z upoważnienia zawartego w art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024r. (Dz. U. 2024r., poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 1 tego rozporządzenia określony został sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni zabudowy;
- 4) szerokości elewacji frontowej;
- 5) wysokości zabudowy;
- 6) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych);
- 7) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

W granicach terenu analizowanego brak jest jakiegokolwiek zabudowy, która pozwoliłaby na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, według wytycznych rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, które to parametry zabudowy wprost wyszczególnione zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. i powinny być zgodnie z tym unormowaniem. W warunkach niniejszej sprawy nie można wywieść usprawiedliwienia dla ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii, gdyż w obszarze analizowanym brak jest zabudowy, która pozwalałaby na czynienie odstępstw dla przedmiotowej inwestycji.

Reasumując, stwierdza się, że brak jest spełnienia przesłanki "dobrego sąsiedztwa" w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



mgr Wojciech
Nierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska
mgr Paweł Kulonowicz