

Wrocław; 15 kwietnia 2020 r.

Urząd Gminy Mszana

ul. 1 Maja 81
44-325 Mszana

Dotyczy:

Możliwości lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na działce nr 1408/140 położonych w Mszanie w kontekście ustalonej minimalnej intensywności zabudowy.

W odpowiedzi na pismo sygn. PI.6724.2.2019, PI.KW.0107.2020 z dnia 08.04.2020 r. wyjaśniam:

Działka nr 1408/140 położona jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mszana (uchwała Nr XXVII/26/2013 Rady Gminy Mszana z dnia 29 kwietnia 2013 r.) oraz jego zmiany (uchwała Nr IV/25/2015 z dnia 26 stycznia 2015 r.). Leży ona w obrębie terenu D73.P, dla którego plan ustala przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa. Ponadto jego ustalenia dopuszczają lokalizowanie: usług, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, obiektów małej architektury, dojazdów, miejsc do parkowania i garaży, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej. Dla tego terenu została ustalona maksymalna intensywność zabudowy równa 1 oraz minimalna – 0,05.

W niniejszej sytuacji przedmiotową działkę przecinają linie elektroenergetyczne średniego napięcia, które powstały po uchwaleniu aktu prawa miejscowego, a więc siłą rzeczy plan ich nie był w stanie uwzględnić. Przyjmując dla nich pas technologiczny o szerokości 20 m (jak w mpzp obowiązującym dla sieci analogicznej), mamy do czynienia ze zmiennymi ograniczeniami, które trudno jest uwzględnić na etapie procesu inwestycyjnego. Biorąc pod uwagę powyższe, proces inwestycyjny powinien uwzględniać komplementarnie ustalenia planu oraz stan faktyczny, w tym obiektywne ograniczenia.

Ustalona minimalna intensywność zabudowy odnosi się do stanu docelowego zamiaru inwestycyjnego, który może być realizowany etapowo, bez określenia wymiaru czasowego. Zatem możliwe jest zastosowanie minimalnej intensywności zabudowy mniejszej niż została ustalona w planie, przy założeniu że docelowo zostanie ona osiągnięta przy ostatecznym zainwestowaniu nieruchomości.

UPRAWNIONY URBANISTA

mgr inż.  Adrian Luszka