

Nasz znak: RR-AB.6730.140.2021

Decyzja niniejsza stała się ostateczna

w dniu 07.01.2022 r.
wobec nie zaskarżenia jej przez strony
w ustalonym terminie.

Szczytno, dnia 21 stycznia 2022 r.

DECYZJA Nr 22/22
o warunkach zabudowy

Z up. WÓJTA
GMINY SZCZYTNO

Marek Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEGO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA

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

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.10.2021 r. oraz pisma z dnia 19.11.2021 r. Gminy Szczytno, ul. Łomżyńska 3, 12-100 Szczytno, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy,

- po uzgodnieniu:

- ze Starostą Szczycieńskim – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce Nadzór Wodny w Szczytnie – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – milcząca zgoda,
- z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad – organem właściwym w sprawie drogi krajowej nr 53 – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie O.OL.Z-3.4351.519.2021.MD z dnia 30.12.2021 r. – umorzenie postępowania,

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej w miejscowości Jęcznik na części działki nr 12, w obrębie geodezyjnym Jęcznik, gm. Szczytno, dla której inwestorem jest Gmina Szczytno.

1. Rodzaj inwestycji.

1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa usługowa.

1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa budynku świetlicy wiejskiej.

2. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – do 0,08;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;

- d) powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałe powierzchnie do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia nie może przekroczyć 0,49 ha;
- e) szerokość elewacji frontowej budynku – do 18,0 m;
- f) wysokość elewacji frontowej budynku (od terenu do okapu) – do 4,5 m;
- g) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych oraz kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki):
 - kąt nachylenia połaci dachowych – w przedziale 20°- 45°;
 - wysokość budynku – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m;
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy lub wielospadowy;
 - kierunek kalenicy w stosunku do granicy z dz. nr 128 – równoległe/prostopadłe.

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- a) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 stycznia 2008 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973);
- b) w zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zmianami) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy, w tym: uchwała Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 07 listopada 2016 r., poz. 4171). Stosownie do treści § 5 ust. 1 pkt 3) te same uchwały realizacja inwestycji nie może wiązać się z usunięciem istniejących na terenie działki zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- c) projektowany obiekt nie należy do rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W związku z tym inwestycja nie wymaga postępowania administracyjnego z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- d) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zmianami);
- e) zabudowa charakterem, skalą, formą i rodzajem użytych materiałów winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem oraz nawiązywać do dobrych przykładów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz istotnych cech architektury regionalnej.

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zmianami), a teren planowanej inwestycji nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.

2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektrycznej na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci;
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnego źródła ciepła;
- d) odprowadzenie ścieków – do szczelnego zbiornika bezodpływowego a po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej do gminnej sieci zewnętrznej na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci;
- e) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci;
- f) zagospodarowanie odpadów stałych – poprzez magazynowanie w odpowiednich pojemnikach i okresowy wywóz na zorganizowane wysypisko odpadów przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną;
- g) obsługa komunikacyjna – zjazdem z publicznej drogi gminnej nr 166001N (dz. nr 128 obręb geodezyjny Jęcznik). Lokalizacja zjazdu wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi gminnej (dz. nr 128 obręb geodezyjny Jęcznik). Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki w ilości 4 miejsc parkingowych.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane i zasady współzycia społecznego.

2.6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- a) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczym nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- b) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- c) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

2.7. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji;
- dokumentację projektową wraz z uzgodnieniami, wymaganymi przepisami szczególnie złożyć we właściwym organie celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- w sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zmianami) oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zmianami).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na mapie sytuacyjno - wysokościowej, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Definicje dla określeń zastosowanych w części graficznej decyzji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji – wskazują obszar działki objęty zasięgiem zamierzonej inwestycji;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych i nie może jej przekroczyć żaden element obiektu.
- Linia ta nie dotyczy urządzeń budowlanych projektowanych wraz z tym obiektem.

Uzasadnienie

Gmina Szczytno, ul. Łomżyńska 3, 12-100 Szczytno, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej w miejscowości Jęcznik na części działki nr 12, w obrębie geodezyjnym Jęcznik, gm. Szczytno.

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość ustalenia warunków zabudowy.

1. Teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nieznanym jest termin nałożenia obowiązku jego sporządzenia, jak i termin samego sporządzenia.
2. Wnioskowana inwestycja:
 - a) stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust.1 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 w/w ustawy.
3. Wobec powyższego zastosowanie w sprawie mają przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust.1 ustawy.
4. W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego:
 - zgodnie z art. 64 ust.1 ustawy dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust.3 ustawy t.j.:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
 - projekt decyzji sporządził mgr inż. Marcin Sakowicz spełniający wymagania, o których mowa w art. 5 pkt 4, w związku z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami).

W toku prowadzonego postępowania tutejszy organ wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do organów uzgadniających, w tym przypadku do:

- 1) Starosty Szczycieńskiego, jako organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami - milcząca zgoda,
- 2) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce Nadzór Wodny w Szczytnie, jako organu właściwego w sprawach melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda,
- 3) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako organu właściwego w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – milcząca zgoda,
- 4) Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, jako organu właściwego w sprawie drogi krajowej nr 53 – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie O.OL.Z-3.4351.519.2021.MD z dnia 30.12.2021 r.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie postanowieniem O.OL.Z-3.4351.519.2021.MD z dnia 30.12.2021 r. umorzył postępowanie w sprawie

uzgodnienia. Zaznaczył, że realizując zasadę wynikającą z art. 9 k.p.a. zgodnie, z którą „organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu nieznamośności prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek”, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie informuje, że teren, na którym znajduje się działka nr 12 może kolidować z projektowaną inwestycją drogową pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 53 na odcinku Leleszki-Jęcznik”. Celem rozbudowy drogi krajowej nr 53 jest dostosowanie parametrów odcinka do klasy GP, podniesienie bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wzmocnienie konstrukcji do 11,5 t/oś. Z uwagi na niskie parametry techniczne istniejącego przebiegu drogi krajowej nr 53 oraz brak miejsca w obszarze zabudowanym m.in. w miejscowości Jęcznik na dostosowanie drogi do klasy GP, dla całego odcinka drogi krajowej nr 53 Olsztyn- Szczytno zostanie opracowane studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe, którego celem będzie wskazanie optymalnych rozwiązań technicznych, tj. możliwości technicznej i zasadności ekonomicznej rozbudowy drogi w istniejącym śladzie lub budowy nowego przebiegu drogi krajowej nr 53 na odcinkach, gdzie jest to rozwiązanie korzystniejsze ekonomicznie i technicznie lub jest to jedyna możliwość dostosowania odcinka do klasy GP. W dniu 17 grudnia 2021 r. podpisana została umowa na wykonanie Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego z materiałami do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 53 na odcinku Olsztyn- Szczytno”. Uzyskanie decyzji środowiskowej przewidziane jest do końca 2023 r. Do czasu wyboru ostatecznego wariantu nowego przebiegu drogi krajowej nr 53 na wysokości miejscowości Jęcznik, zarządca drogi krajowej nie może wypowiedzieć się co do zakresu kolizji planowanego przedsięwzięcia w stosunku do projektowanej inwestycji drogowej.

Pouczenie

Niniejsza decyzja składa się z ustaleń stanowiących treść decyzji, części graficznej decyzji sporządzonej na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji oraz wyników analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 powołanej na wstępie ustawy, stanowiących załącznik nr 2 do decyzji.

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie,

na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



**Z up. WÓJTA
GMINY SZCZYTNO**

Marek Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEJ GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. aa.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Szczytnie, ul. Sienkiewicza 1, 12-100 Szczytno.
2. Nadzór Wodny w Szczytnie, ul. Sobieszczańskiego 24, 12-100 Szczytno.
3. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn.
4. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie, al. Warszawska 89, 10-083 Olsztyn.



NASZ ZNAK : RR-AB.6730.140.2021

ZALĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI NR : 22/22

O WARUNKACH ZABUDOWY

Z DNIA 21.01.2022 r.

SKALA 1:1000

Z up. WÓJTA
GMINY SZCZECYNO

OZNACZENIA : Marek Godlerowski

PROJEKTOWANIE REFERATU
ROZWOJU LOKALNEGO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA



LINIA ROZGRANICZAJĄCA
TEREN INWESTYCJI



NIEPRZEKARCZALNA LINIA
ZABUDOWY

Załącznik Nr 2
do decyzji Nr 22/22
o warunkach zabudowy
z dnia 21.01.2022 r.

Nasz znak : RR-AB.6730.140.2021

WYNIKI ANALIZY

- a) **STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI,**
- b) **FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM,**

dla inwestycji : polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej w miejscowości Jęcznik na części działki nr 12, w obrębie Jęcznik, gm. Szczytno.

Wnioskodawca : Gmina Szczytno

ul. Łomżyńska 3 , 12-100 Szczytno
(wniosek z dnia 11.10.2021 r., L.dz. PP.15736.2021, data wpływu 12.10.2021 r., pismo z dnia 19.11.2021 r., L.dz. PP.17831.2021, data wpływu 22.11.2021 r.)

Zamawiający : Wójt Gminy Szczytno

Szczytno, grudzień 2021 r.



I. Część tekstowa

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami).

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej części działki, położoną w miejscowości Jęcznik, gmina Szczytno,
- 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w zakresie rodzaju i funkcji zabudowy terenów, linii zabudowy, gabarytów i wysokości obiektów, szerokości elewacji frontowych i geometrii dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

2. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – w analizowanym obszarze znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, garaże, budynki inwentarskie, budynki składowe i pozostałe budynki niemieszkalne na dz. nr 1, 8/3, 8/4, 8/5, 13, 33/10, 53/2, 54/3 i 55, obręb geodezyjny Jęcznik, gmina Szczytno, co pozwala na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy, na części działki objętej wnioskiem;
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – zjazdem z publicznej drogi gminnej nr 166001N (dz. nr 128 obręb geodezyjny Jęcznik);
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego;
- 4) 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dla obszaru objętego wnioskiem, wyznacza się funkcję terenu – usługową:
dopuszcza się budowę budynku świetlicy wiejskiej – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku – do 18,0 m;
- maksymalna wysokość projektowanego budynku od średniego poziomu terenu przed głównym

- wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 9,5 m;
- maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku (od terenu do okapu) – do 4,5 m;
 - dach projektowanego budynku – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
 - kierunek kalenicy w stosunku do granicy z dz. nr 128 – równoległe/prostopadłe;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – do 0,08;
- ograniczyć do minimum zabudowę działki, pozostawiając co najmniej 80% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej.

Autorem analizy jest mgr inż. Marcin Sakowicz spełniający wymagania, o których mowa w art. 5 pkt 4, w związku z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami).

Z up. WOJTA
GMINY SZCZYTNO
Marek Godlewski
Kierownik Referatu
ROZWOJU LOKALNEJ GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA

NASZ ZNAK : RR-AB.6730.140.2021
ZAŁĄCZNIK NR 2A
II. CZĘŚĆ GRAFICZNA
DO DECYZJI NR ...22/22...
O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA ...21.01.2022 r.....
SKALA 1:1000

OZNACZENIA:



GRANICA OBSZARU
ANALIZOWANEGO



LINIA ROZGRANICZAJĄCA
TEREN INWESTYCJI

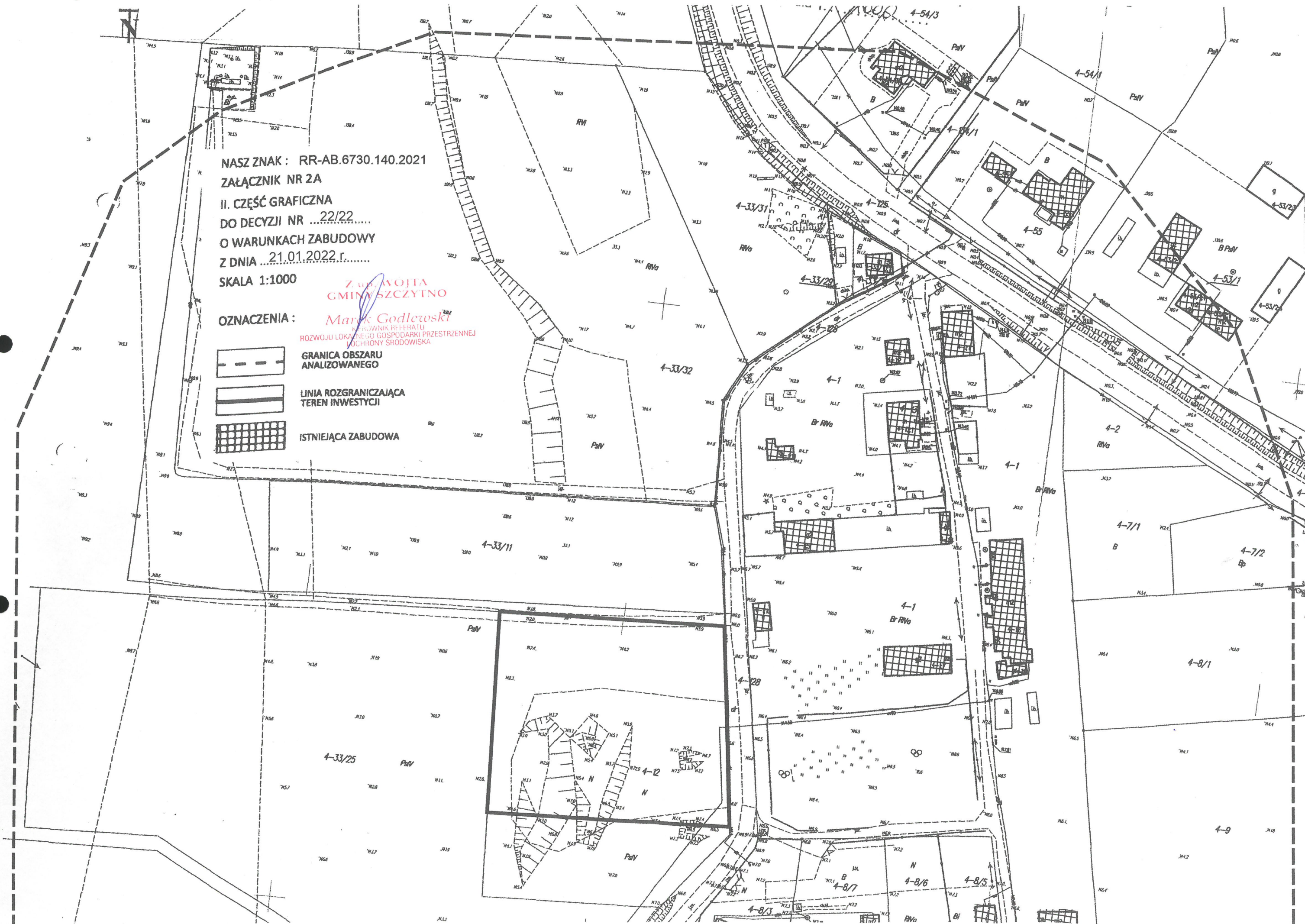


ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

Z up. WOJTA
GMINY SZCZYTNO

Mark Godlewski

PROJEKTOWANIE I REZERWACJA
ROZWOJU LOKALNEGO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA



 ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

Marcel Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
OJCU LOKALNEGO GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA