

Nasz znak: RR-AB.6730.51.2023

Szczytno, dnia 13 lipca 2023 r.

**DECYZJA Nr 172/23
o warunkach zabudowy**

**Z urzędu WÓJTA
GMINY SZCZYTNO**
Marek Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEGO, GOSPODARSTWA 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. 2023 r. poz. 977) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.05.2023 r. Gminy Szczytno, ul. Łomżyńska 3, Szczytno 12-100 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 **Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Biuro Geologa Wojewódzkiego** – organem właściwym w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – w odniesieniu do głównego zbiornika wód podziemnych – milcząca zgoda;
- z **Zarządem Dróg Powiatowych w Szczytnie** – organem właściwym w zakresie terenów przyległych do dróg powiatowych – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie DM.7331.38.2023.D z dnia 04.07.2023 r.

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie świetlicy wiejskiej na działce o numerze geodezyjnym 36/3, położonej w obrębie Piecuchy, gm. Szczytno, dla której inwestorem jest Gmina Szczytno.

1. Rodzaj inwestycji.

1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa usług kultury

1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa budynku usług kultury – ogólnodostępna świetlica wiejska.

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.

- 1) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – **do 0,03**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85% terenu inwestycyjnego objętego wnioskiem;

4) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) szerokość elewacji frontowej budynku od strony frontu terenu – 15,0 m +/- tolerancja do 20% dla parametru (ze względu na charakter inwestycji), front terenu przylega do działki nr 182/3, z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji;
- b) wysokość elewacji frontowej budynku (od terenu do okapu) – od 3,0 m do 7,0 m;
- c) wysokość budynku – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze nieużytkowe, w przedziale od 4,0 m do 10,5 m;
- d) ilość kondygnacji podziemnych – nie dotyczy;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych oraz kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki):
 - kąt nachylenia połączeń dachowych – w przedziale 20° - 45°, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych,
 - dach dwuspadowy,
 - kierunek kalenicy – nie ustala się.

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 (Dz.U. 2022 r. poz. 2556 z późn. zmianami);
- b) teren nie jest położony w obszarze objętym formą ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zmianami);
- 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) teren wnioskowanej działki znajduje się w granicach ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 215 Subniecka Warszawska – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) 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 2022 r. poz. 2625 z późn. zmianami);
- f) 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;
- g) inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich.

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. 2022 r. poz. 840 z późn.zm.), 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 – inne źródło ciepła;
- d) odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- e) odprowadzenie wód opadowych – na teren działki;
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- g) zagospodarowanie odpadów stałych – poprzez magazynowanie w odpowiednich pojemnikach i okresowy wywóz na zorganizowane wysypisko odpadów przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną;
- h) obsługa komunikacyjna – Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1508N (dz. o nr geod. 182/3, obręb ewidencyjny Piecuchy). Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki w ilości min. 3 nowych 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 współżycia 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 górniczych 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.
- d) Teren inwestycji znajduje się na działce o nr 36/3 (obr. Piecuchy) oznaczonej symbolem R (klasa bonitacyjna V) - pow. terenu inwestycji wynosi ok. 0,4600 ha. Inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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. 2022 poz. 1225) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682) oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645).

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, Szczytno 12-100 złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej, w obrębie geodezyjnym Piecuchy, 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 nieznany 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,
 - Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977.) projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożena

Konieczny uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014, upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

W toku prowadzonego postępowania organ wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, do:

- Starosty Szczycieńskiego, jako organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce, jako organu właściwego w sprawach melioracji wodnych,
- Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Biuro Geologa Wojewódzkiego, jako organu właściwego w odniesieniu do głównego zbiornika wód podziemnych,
- Zarządu Dróg Powiatowych w Szczytnie, jako organu właściwego w zakresie terenów przyległych do dróg powiatowych – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Szczytnie postanowieniem znak DM.7331.38.2023.D z dnia 04.07.2023 r., uzgodnił projekt decyzji zaznaczając, że połączenie komunikacyjne przedmiotowej inwestycji do drogi powiatowej nr 1508N jest możliwe wyłącznie w miejscu i na warunkach określonych przez zarząd drogi, na etapie uzyskiwania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pozostałe organy milcząco uzgodniły projekt decyzji.
W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

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.



2 up. WÓJTA
GMINA SZCZYTNO
Marcel Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEGO, GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. aa.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Szczytnie, ul. Sienkiewicza 1, 12-100 Szczytno.
2. Zarząd Zlewni w Ostrołęce, ul. Poznańska 19, 07-409 Ostrołęka.
3. Biuro Geologa Wojewódzkiego, ul. Pstrowskiego 28 b, 10-602 Olsztyn.
4. Zarząd Dróg Powiatowych w Szczytnie, ul. Mrongowiusza 2, 12-100 Szczytno.

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU**

dla inwestycji: budowa świetlicy wiejskiej

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmujący działkę o numerze geodezyjnym 36/3, położoną w obrębie Piecuchy, gmina Szczytno.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

-ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64),

-Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

-wniosku inwestora wraz z załącznikami,

-materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym,

-granice obszaru analizowanego obejmują obszar w odległości ok. 489 m wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek (szerokość frontu terenu od strony wjazdu na działkę wynosi ok. 167 m), a wyznaczone zostały na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic terenu i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego oraz spełnia wymagania, iż obszar analizowany wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość **frontu terenu**, jednak nie mniejszej niż 50 metrów.

Przedstawione zostały na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Analiza zawiera część tekstową i graficzną sporządzoną na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Analiza w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.Obszar analizowany.

Teren w części objętej wnioskiem jest niezabudowany. Budynki mieszkalne jednorodzinne i zabudowa zagrodowa zlokalizowane są od strony południowej wnioskowanego terenu inwestycji. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajduje się działka zabudowana od strony południowej oraz tereny niezabudowane. Teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Budynek świetlicy wiejskiej ma funkcję usług kultury, a jej celem jest obsługa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. A zatem zastana zabudowa nie stoi w konflikcie z projektowaną.

Wnioskowany teren położony jest w terenie o średniej intensywności oraz średnim wykorzystaniu terenu pod zabudowę:

-ok. 8% obszaru analizowanego wykorzystane jest do zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej.

W/w ustalono na podstawie istniejącego sposobu użytkowania budynków.

2.Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1508N (dz. o nr geod. 182/3, obręb ewidencyjny Piecuchy).



3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

W analizowanym obszarze uzbrojenie terenu stanowią sieci:

- wodociągowa – istniejąca,
- energetyczne niskiego napięcia – istniejąca,

Stwierdza się, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Teren inwestycji znajduje się na działce o nr 36/3 (obr. Piecuchy) oznaczonej symbolami R (klasa bonitacyjna V) - pow. terenu inwestycji wynosi ok. 0,4600 ha.

Inwestycja **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Inwestycja spełnia wymagania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. 2022 poz. 2409).

5. Przegląd analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust.1 pkt 1) - tabela nr 1 tzw. parametrów do zabudowy obszaru analizowanego.

W obszarze analizy występują dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 14,5 m na działce o nr ew. 121/2,
- minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 6 m na działce o nr ew. 58,
- Maksymalna wysokość głównej kalenicy: ok. 12 m na działce o nr ew. 63,
- Maksymalna wysokość głównej kalenicy: ok. 7 m na działce o nr ew. 58.

Lp / wg ew. gruntów	Funkcja – istniejący sposób użytkowania budynków MN- mieszkalna jednorodzinna na G – zagrodowa	Wskaźnik powierzchni zabudowy wg pow. działki do pow. zabudowanej zgodnie z mapą ew. gruntów /wskazane pow. działek/	Szerokość elewacji frontowej budynku	Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki	Geometria dachu			
					kąt nachylenia / f /	wysokość gł kalenicy / g /	układ połaci / h /	kierunek gł kalenicy / i /
a	b	c	d	e	f	g	h	i
średnie parametry	MN/G	0,03 do 0,32	6 m do 14,5 m	3 m do 9 m	20°- 45°	7 m do 12 m	dwuspadowy	Prostopadła lub równoległa do frontu terenu
średnia		0,18	10,5 m	6 m		10,5 m		

5.1. Analiza parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W zakresie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje się, iż:

Forma architektoniczna budynków, ogólne gabaryty.

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne, w tym w zabudowie zagrodowej wraz z budynkami towarzyszącymi. Budynki mieszkalne są dwukondygnacyjne i trójkondygnacyjne o dachach dwuspadowych, budynki na rzucie prostokąta, kwadratu – o prostej formie architektonicznej.

Linia zabudowy.

W obszarze analizowanym występują budynki usytuowane w różnych odległościach od zewnętrznej krawędzi drogi tworząc linie zabudowy w formie uskoku. Linia zabudowy nie jest jednoznacznie wykształcona.

Zgodnie z par. 4 Rozporządzenia w zakresie linii zabudowy:

p.4-dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy

Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego i prostej formy linii zabudowy oraz fakt, że wnioskowane działki są usytuowane bezpośrednio przy drodze, określono dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego - obowiązujące dla inwestora linie zabudowy: nieprzekraczalna min. 8 m od granicy działki od strony drogi (wyznaczone graficznie).

Przyjęto – linia zabudowy – nieprzekraczalna min. 8 m od granicy działki (wyznaczone graficznie).

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy i analiza intensywności wykorzystania terenu:

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, ustalono uwzględniając takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość (działki sąsiednie), uwzględniając w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ustalono go na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Powierzchnia zabudowy budynków w obszarze analizy to ok. 65 m².

W związku z powyższym średnia powierzchnia zabudowy/średniej powierzchni działek wynosi: 0,18.

-przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu **do 0,03** zgodnie z par. 5.2 Rozporządzenia /dopuszczenie wyznaczenia innego wskaźnika zabudowy zgodnie z analizą / uwzględniając podział oraz wielkość działki.

Przyjęty parametr jest o 0,15 mniejszy od średniego parametru w obszarze analizy, stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

-przyjęto powierzchnie biologicznie czynną – min. 85 % powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Szerokość elewacji frontowej parametry od strony frontu terenu:

Szerokość – analiza patrz tabela - zgodnie z par. 6 pp.1 Rozporządzenia ustalono, że średnia **szerokość elewacji frontowej** obszaru analizy wynosi 10,5 m.

Przyjęto szerokość /zgodnie z dopuszczeniem, par. 6 pp.2- tj. możliwości wyznaczenia innej szerokości elewacji zgodnie z analizą/ – **15,0 m** +/- tolerancja do 20% dla parametru (ze względu na charakter inwestycji).

Przyjęty parametr jest o 4,5 m większy od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Front terenu przylega do działki nr **182/3**, z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej parametry:

Wysokość – analiza patrz tabela - zgodnie z par. 7 pp.3 Rozporządzenia ustalono, że średnia **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** budynków obszaru analizy wynosi 6 m.

Z analizy wynika, iż tworzą one uskok odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, tym samym w/w parametr ustalono na podstawie średniej wielkości budynków występujących w obszarze analizowanym.

Przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku /zgodnie z dopuszczeniem - par. 7 pp.4 - tj. możliwości wyznaczenia innej wysokości zgodnie z analizą/ – **od 3,0 m do 7,0 m.**

Przyjęte parametry są od 3 m mniejsze do 1 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny

Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych/ zgodnie z § 8 Rozporządzenia

Analiza kąta nachylenia dachu:

Istniejącą zabudowę w obszarze analizowanym tworzą głównie budynki o zwartej bryle, na rzucie zbliżonym do prostokąta, głównie dachy indywidualne o kącie nachylenia 20° – 45°. Ponieważ budynki są usytuowane wzdłuż drogi, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Budynki usytuowane są po kierunkach granic działek.

Przyjęto dach dla głównej połaci dachowej – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

Analiza wysokości kalenicy:

Wysokość kalenicy budynków w obszarze analizy wynosi – 10,5 m. W/w parametr stanowi średnią parametru w obszarze analizy.

Przyjęto dopuszczalną wysokość budynku – **od 4,0 m do 10,5 m** od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.

W/w wysokość została przyjęta na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru/ po stwierdzeniu:

Przyjęte parametry są równe i o 6,5 m mniejsze od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Analiza ułożenia kalenicy budynków w obszarze analizowanym wykazuje, iż jest ona ułożona prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu terenu.

Przyjęto główna kalenica – nie określa się ze względu na kształt działki.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi.

- teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków,
- teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych,
- teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- teren inwestycji **znajduje się** w granicach ochrony głównego zbiornika wód podziemnych GZWP – 215 Subniecka Warszawska,
- na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko,
- teren inwestycji nie znajduje się na terenie form ochrony przyrody,
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej,
- wielkość przedmiotowego terenu zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia,
- zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):
 - 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 ze 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.

Uwaga: wskazuje się, iż ww. powinno zostać potwierdzone mapą do celów projektowych a ww. jest innym etapem postępowania administracyjnego.

-wielkość przedmiotowej działki zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

Stwierdza się, iż realizacja planowanej inwestycji na nieruchomości inwestora uzupełni funkcję mieszkaniową jednorodzinną o funkcję usług kultury. Projektowana zabudowa usługowa nie stoi w sprzeczności z istniejącą zabudową mieszkaniową i zagrodową.

*Analiza została sporządzona przez
mgr inż. arch. Bożena Konieczny
uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,
upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast*

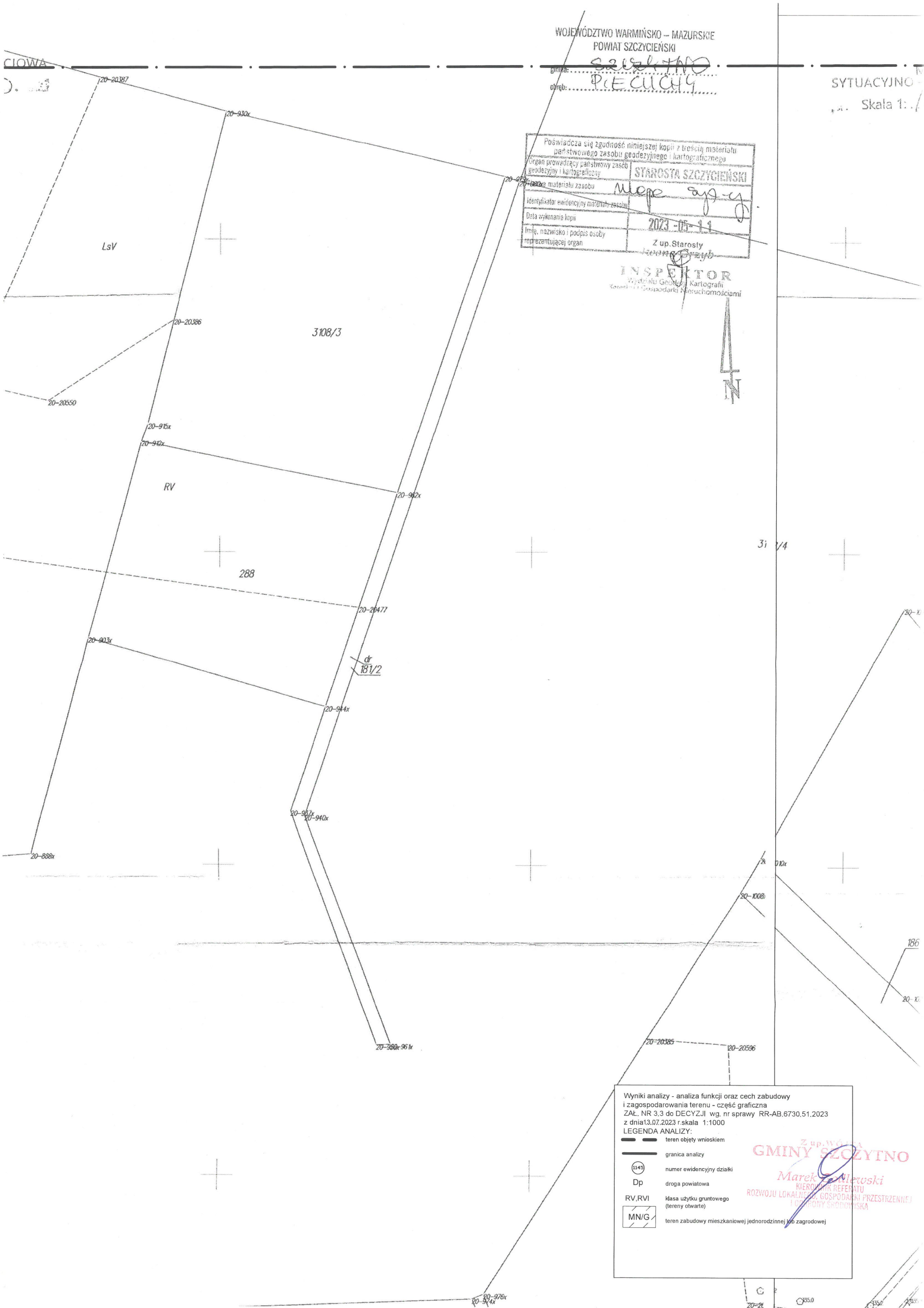
Z ur. WOJTA
GMINY SZCZYTNO
Marek Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEJ, GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA

gmina: **SZCZECIŃNO**
osiedle: **PŁECUCHY**

SYTUACYJNO
Skala 1:1000

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZCZECIŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	<i>Marek</i>
Data wykonania kopii	2023-05-11
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty <i>Marek</i>

INSPEKTOR
Wydziału Geodezji i Kartografii
Kształtowania i Gospodarki Nieruchomościami



Wyniki analizy - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
ZAŁ. NR 3,3 do DECYZJI wg. nr sprawy RR-AB.6730.51.2023
z dnia 13.07.2023 r. skala 1:1000

- LEGENDA ANALIZY:
- teren objęty wnioskiem
 - granica analizy
 - numer ewidencyjny działki
 - Dp droga powiatowa
 - RV, RVI klasa użytku gruntowego (tereny otwarte)
 - MN/G teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej

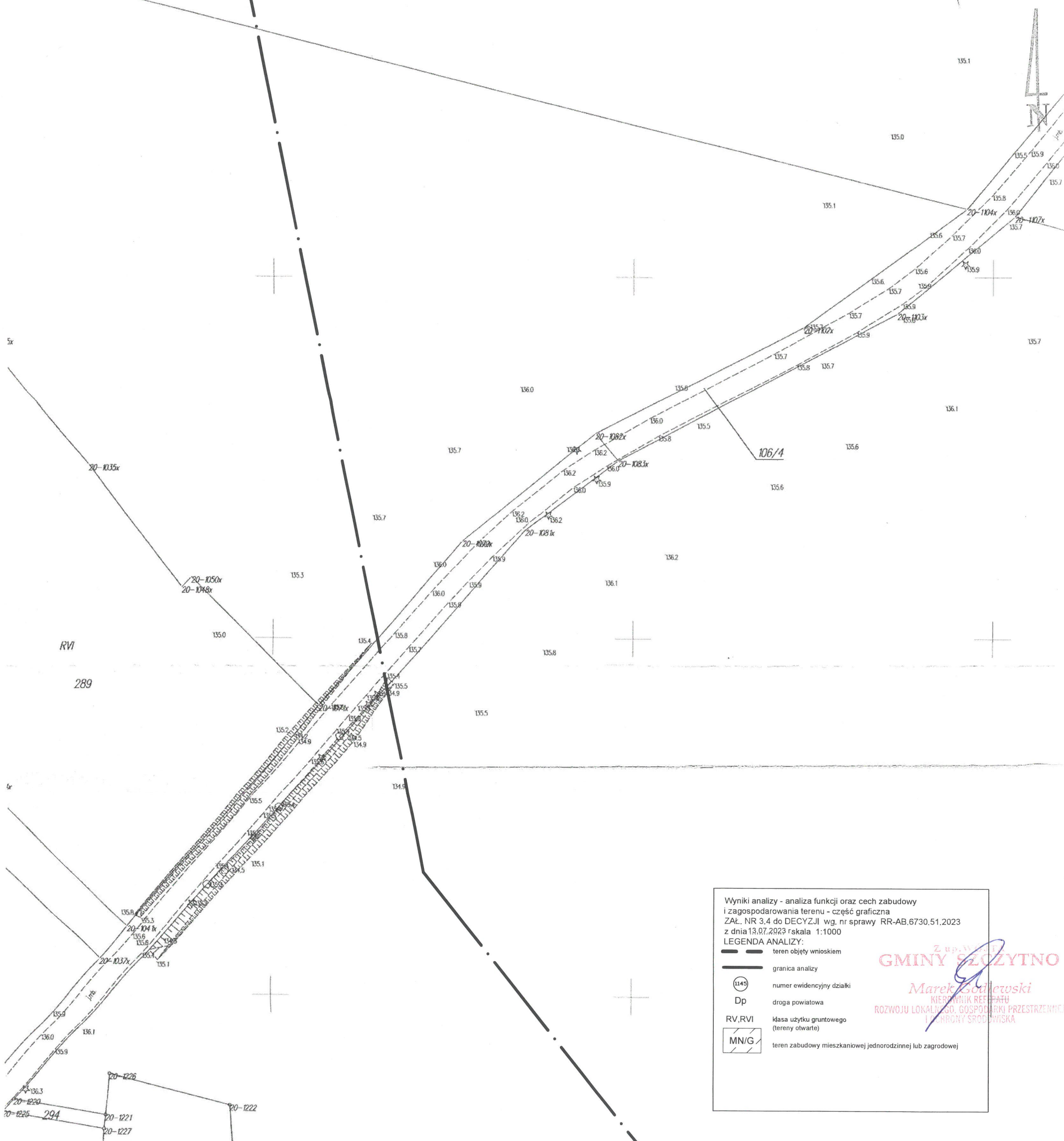
Z up. Wójt Gminy Szczecznino
GMINY SZCZECZNINO
Marek
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEJ GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I GOSPODARSTWA KRAJOWEGO

WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO – MAZURSKIE
POWIAT SZCZYCEŃSKI
SZCZECYNO
gmina:
DIECICHY
córka:

Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZCZYPIEŃSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa satelitar
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	2023-05-11
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Z up. Starosty
Iwona Grzyb

INSPEKTOR
Wydziału Geodezji Kartografii
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami



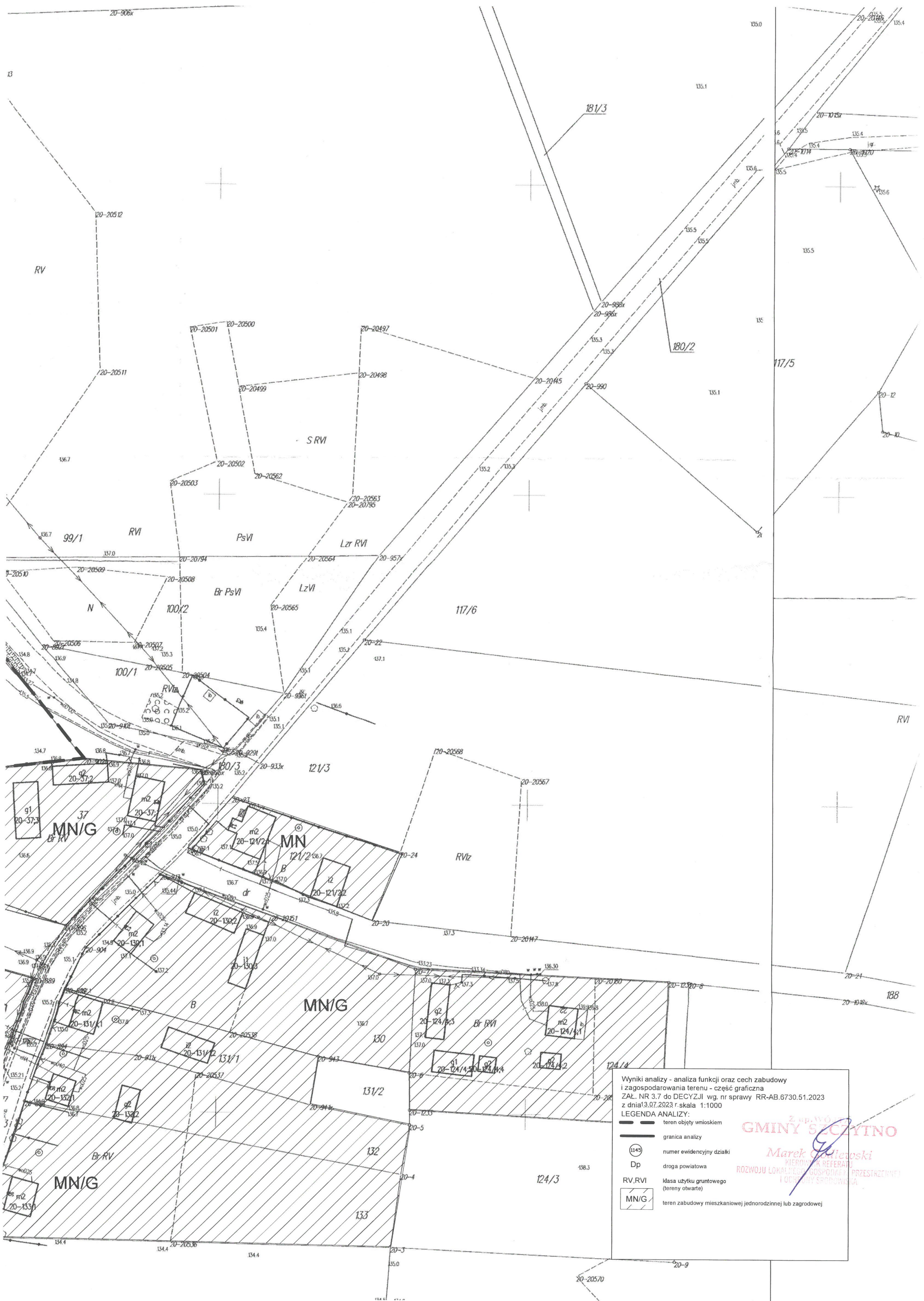


Wyniki analizy - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
ZAŁ. NR 3.5 do DECYZJI wg. nr sprawy RR-AB.6730.51.2023 z dnia 13.07.2023 r. skala 1:1000
LEGENDA ANALIZY:

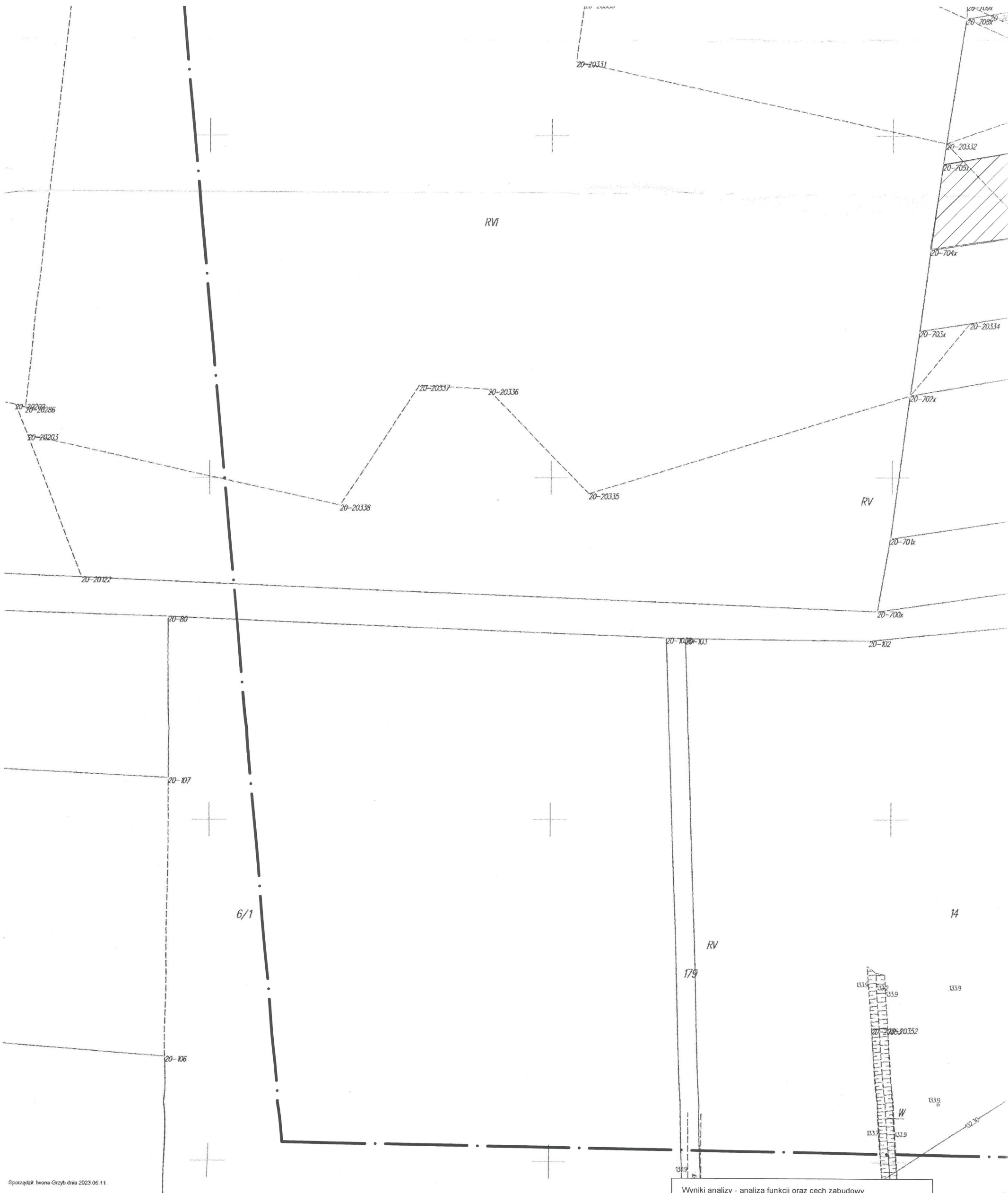
- teren objęty wnioskiem
- granica analizy
- numer ewidencyjny działki
- Dp - droga powiatowa
- RV, RVI - klasa użytku gruntowego (tereny otwarte)
- MN/G - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej

Z up. WÓJTA
GMINY SZCZYTNO
Marek Szulcowski
NIEZADWOLONY
ROZWOJU LOKALNEGO, GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO I OCHRONY ŚRODOWISKA







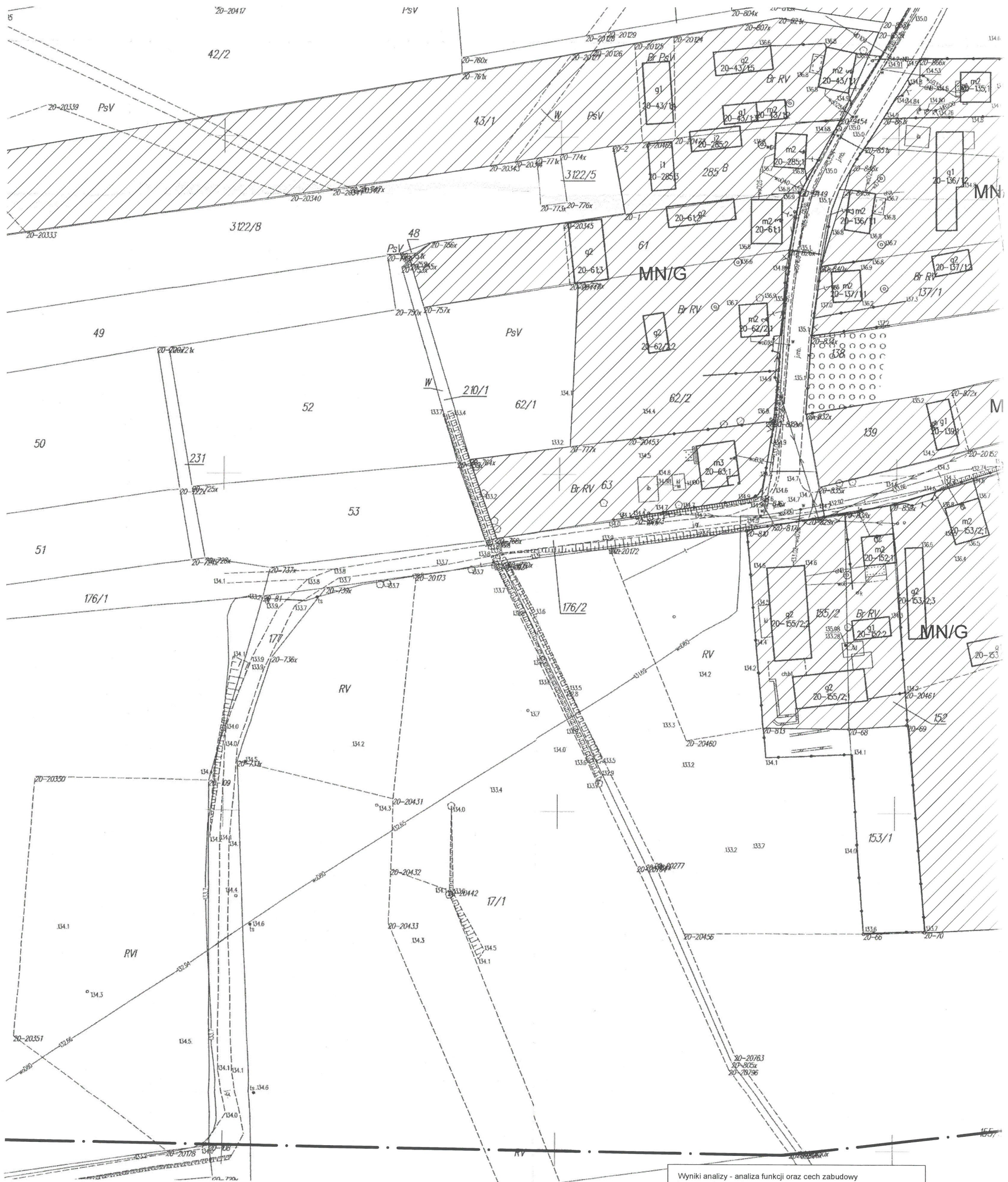


Sporządził: Iwona Grzyb dnia 2023.06.11.

Wyniki analizy - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
Załącznik nr 3.9 do Decyzji w sprawie RR-AB.6730.51.2023 z dnia 13.07.2023 r. skala 1:1000
LEGENDA ANALIZY:
- teren objęty wnioskiem
- granica analizy
- numer ewidencyjny działki
- Dp - droga powiatowa
- RV, RVI - klasa użytku gruntowego (tereny otwarte)
- MN/G - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej

GMINY SZCZYTNO

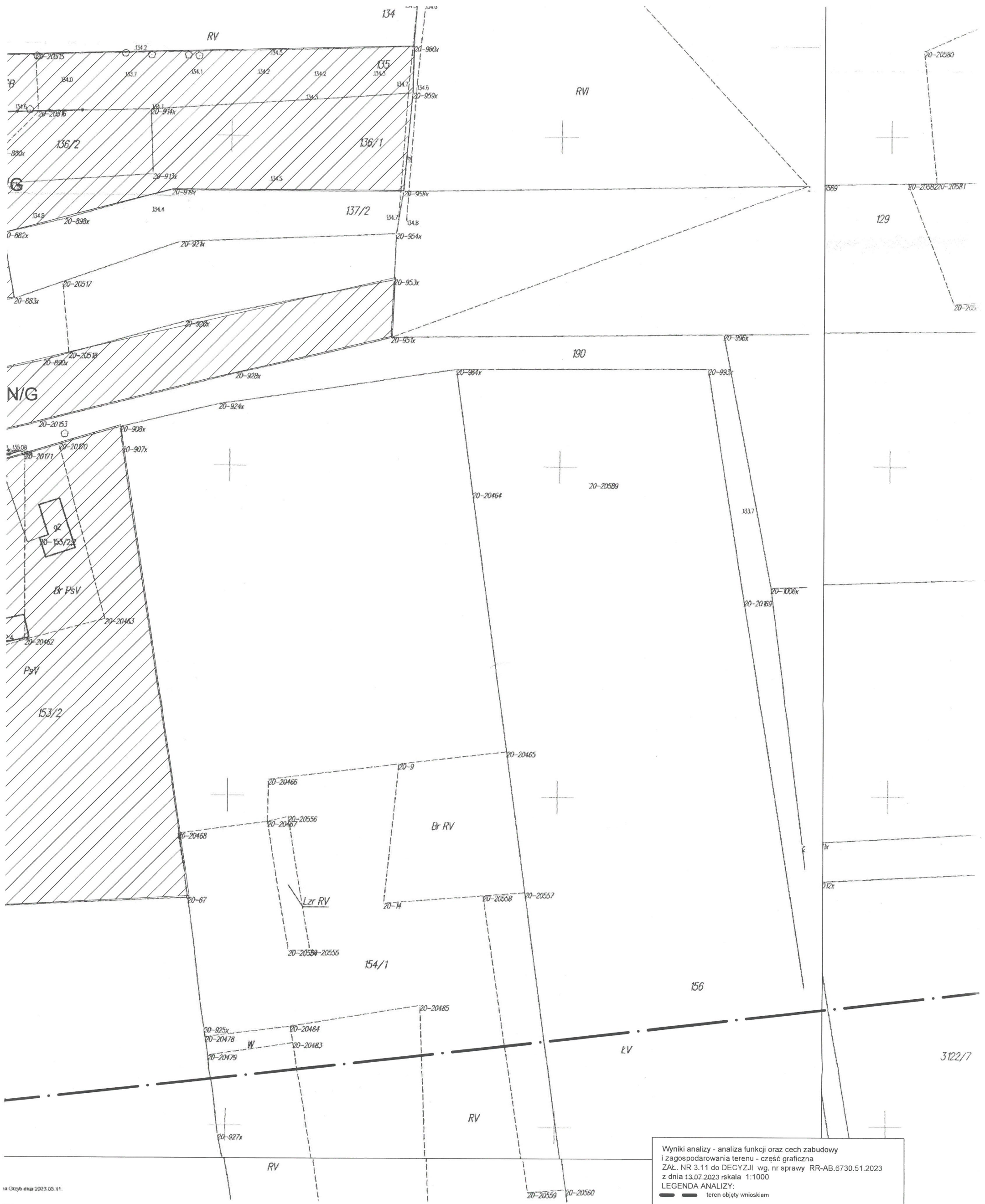
Marek Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEGO, GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA



Wyniki analizy - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
ZAŁ. NR 3.10 do DECYZJI wg. nr sprawy RR-AB.6730.51.2023 z dnia 13.07.2023 r. skala 1:1000
LEGENDA ANALIZY:
— teren objęty wnioskiem
— granica analizy
1145 numer ewidencyjny działki
Dp droga powiatowa
RV, RV1 klasa użytku gruntowego (tereny otwarte)
MN/G teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej

GMINA SZCZYTNO

Marek Godlewski
KIEROWNIK REFERATU
ROZWOJU LOKALNEGO, GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA



na Gdzieb dnia 2023.05.11.

Wyniki analizy - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
ZAŁ. NR 3.11 do DECYZJI wg. nr sprawy RR-AB.6730.51.2023 z dnia 13.07.2023 r skala 1:1000
LEGENDA ANALIZY:
- teren objęty wnioskiem
- granica analizy
①145 numer ewidencyjny działki
Dp droga powiatowa
RV, RVI klasa użytku gruntowego (tereny otwarte)
MN/G teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej

Starosta
GMINY SZCZYTNO
Marek Górowski
KIEROWNIK ZŁATU
ROZWOJU LOKALNEGO, GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I OCHRONY ŚRODOWISKA

