

OBWIESZCZENIE

Na podstawie:

- art. 53 ust. 1, w związku z art. 4, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 741 ze zmianami), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.260.2021.II

Jaraczewo, dnia 7 lutego 2022 r.

DECYZJA Nr 27/2022 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.),

art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8 października 2021 roku, zmienionego dnia 29 grudnia 2021 r.

Inwestor

Gmina Szydłowo

Jaraczewo 2

64-920 Szydłowo

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku – budowa sceny z zapleczem gospodarczym, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 1/37 w m. Stara Łubianka, w gminie Szydłowo.

U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku - budowa sceny z zapleczem gospodarczym, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 1/37 w m. Stara Łubianka, w gminie Szydłowo.

I Rodzaj inwestycji: budowa budynku – scena z zapleczem gospodarczym.

II Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budowa może być realizowana na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oznaczonymi na mapie zasadniczej w skali 1:500, literą A-D; stanowiącej załącznik do decyzji;
- 2) zakres inwestycji obejmuje budowę:
 - a) sceny z zapleczem gospodarczym o powierzchni zabudowy do 50m²;
- 3) scenę z zapleczem gospodarczym należy realizować:
 - a) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej o wysokości do okapu od 2,5 do 3,0 m, oraz o wysokości do 6,0 m do kalenicy,
 - b) z dachem dwuspadowym, o kącie pochylenia połaci dachu od 20° do 30°,
 - c) o szerokości elewacji frontowej od 6,0 m do 10,0 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod zieleń winna stanowić min. 20% powierzchni działki;
- 5) w przypadku, kiedy w wyniku prowadzonych robót nastąpi zmniejszenie naturalnej retencji terenowej poprzez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej, dla przedmiotowej inwestycji wymagane będzie uzyskanie dodatkowego pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód polegające na wykonaniu na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500m² robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływa na zmniejszenie naturalnej

retencji terenowej poprzez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej;

- 6) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego (j. t. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) usuwanie odpadów – na działce należy wyznaczyć miejsce do składowania odpadów, z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach (t.j.Dz. U. z 2021 r., poz. 779 ze zm.);
- 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami - usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy zapewnić zgodnie Prawem wodnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.);
- 3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.);
- 4) ochrona zieleni – podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.);
- 5) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 6) ochrona przed hałasem - na terenie inwestycji należy utrzymać hałas tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;
- 7) ochrona zabytków – inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) istniejące uzbrojenie terenu w sieć: elektroenergetyczną, kanalizacji sanitarnej;
- 2) ogrzewanie – nie dotyczy;
- 3) wody opadowe i roztopowe rozprowadzane powierzchniowo na terenie własnej działki lub z zastosowaniem systemu retencjonowania wód opadowych do zbiorników lub dołów chłonnych; zależnie od wyboru odprowadzania do dołów chłonnych lub nieuszczelnionych zbiorników retencyjnych, wykonanie urządzeń wodnych oraz usługa wodna obejmująca odprowadzenie do urządzeń wodnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z ustawą Prawo wodne; sposób zagospodarowania tych wód winien uniemożliwić zalewanie działek sąsiednich, w tym terenu pasa drogowego;
- 4) istniejący zjazd do działki nr 1/37 z drogi gminnej dz. nr 1/3;
- 5) na działce należy wyznaczyć miejsca parkingowe - na dotychczasowych zasadach.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) realizacja inwestycji na działce nie może pogarszać warunków użytkowania działek sąsiednich;
- 2) powiadomiono strony postępowania o projektowanej inwestycji.

5. **Linie rozgraniczające teren inwestycji** oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 11 października 2021 r. Gmina Szydłowo, Jaraczewo 2, 64-930 Szydłowo wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku - sceny z zapleczem gospodarczym, przewidzianej do realizacji na działce nr 1/37 położonej w obrębie Stara Łubianka, gmina Szydłowo.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 1/37 w obrębie Stara Łubianka.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 4 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- 1) Starostą Piłskim w zakresie ochrony gruntów rolnych – pismo znak: WGK.6124.19.2022.IV.3 z dnia 20 stycznia 2022 r.
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile w zakresie melioracji wodnych – postanowienie znak: BD.ZPU.2.522.54.2021.MSD z dnia 21 stycznia 2022r. z następującym zastrzeżeniem: „Działka o nr ewid. 1/37 obręb Stara Łubianka, gmina Szydłowo, graniczy z urządzeniem melioracji wodnych - rowem o symbolu GŁ I (działka o nr ewid. 591 obręb Stara Łubianka, gmina Szydłowo). Ponadto, na wnioskowanej działce występuje obszar oddziaływania ww. rowu.”
- 3) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – postanowienie z dnia 20 stycznia 2022 r., znak: BD.RPP.437.110.2022 SW.
- 4) Zarządcą drogi gminnej - Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej.

W związku z powyższym organ zważył, co następuje.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. 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.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Teren inwestycji znajduje się poza strefą występowania skupisk stanowisk archeologicznych oraz nie jest w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych dot. zabytków archeologicznych. Inwestycja znajduje się poza obszarem chronionego krajobrazu. Przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku z dnia 8 października 2021 r. nie zostało objęte rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymogów dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, w którym 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. Wyznaczony obszar jest w pełni wystarczający dla rozstrzygnięcia w sprawie. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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.

Warunek art. 61 ust. 1, pkt 1 – został spełniony. Inwestor wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla budowy obiektu budowlanego - sceny plenerowej na terenie działki o nr ewid. 1/37 położonej w obrębie Stara Łubianka, gmina Szydłowo. Wnioskowana inwestycja spełnia warunki opisane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie parametrów zabudowy budynków z obszaru analizowanego. Inwestycja we wnioskowanej formie stanowi uzupełnienie występującej w obszarze analizowanym funkcji usługowej w tym usług oświaty i kultury. W sprawie dopuszczono powierzchnię zabudowy obiektu do 50m². Dla inwestycji nie wyznaczono linii zabudowy z uwagi na lokalizację w głębi działki (obszar zabudowy został ograniczony obszarem oznaczonym na załączniku graficznym A-D). Inwestycja kontynuuje także wysokość oraz geometrię dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a wyznaczona szerokość elewacji frontowej to także kontynuacja szerokości elewacji frontowej budynków obszaru analizowanego, które mieszczą się w przedziale od ok. 5 m do 10 m.

Uznano, że możliwe jest dopuszczenie w takim kontekście przestrzennym nowej inwestycji w powyższym zakresie.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 - został spełniony. Teren inwestycji działka nr 1/37 ma dostęp do drogi gminnej (dz. 1/3).

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 – został spełniony. Organ stwierdził, że istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 – został spełniony. Teren inwestycji zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty zabudowane (Bi). Teren ten nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne,

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 - został spełniony. Organ stwierdził, że w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania żadne przepisy odrębne, które pozwoliłyby stwierdzić, że decyzja byłaby z nimi niezgodna – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 – został spełniony. 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.

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

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile ul. Dzieci Polskich 26 za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 KPA w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona 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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje

roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji sporządzili:
mgr inż. arch. Judyta Hess

**Z up. Wójta
Z-ca Kierownika Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
/-/ Dawid Kuna**

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:500,
- 2) załącznik Nr 2 – wyniki „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”,
- 3) załącznik Nr 3 – załącznik graficzny do wyników „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Otrzymują (z prośbą niezwłocznej publikacji):

1. UG w/m - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy w Szydłowie,
2. Sołectwo - tablica ogłoszeń sołectwa Stara Łubianka,
3. UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
4. UG a/a.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR 27/2022 z dnia 7 lutego 2022 r.
CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dotyczy wniosku z dnia 18 października 2021 r., w sprawie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego - sceny plenerowej na terenie działki o nr ewid. 1/37 położonej w obrębie Stara Łubianka, gmina Szydłowo,

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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.):

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 gminnej (dz. nr 1/3),
- e) klasyfikacja w ewidencji gruntów: Bi,
- f) własność: prywatna,
- g) ochrona przyrody: brak,
- h) ochrona zabytków: brak,
- i) uzbrojenie terenu: sieć elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej.

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

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: nie dotyczy,
- c) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: Prawo budowlane (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 1/3,
- e) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

Obszar objęty analizą:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski 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, pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) w promieniu 50 od granic terenu objętego wnioskiem. Do obliczeń przyjęto działki zabudowane o nr 628, 629, 627, 625, 624, 1/35, 1/36, 1/26, 1/25, 1/29, 1/32, 1/28, 1/33, 1/12, 616, 617, 618, 619, 620, 1/18, 1/20, 1/21, 1/22, 104, 592, 103/1, 102, 101. 655, 593, 100. 99, 98/2, 658, 96, 95/2, 94/9, 94/10, 94/4, 92/1, 94/1,

Przeznaczenie terenu w obszarze analizowanym:

Działka zabudowana jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową.

Obecny stan zagospodarowania terenu:

Działka objęta wnioskiem

Objęta wnioskiem działka jest zabudowana.

W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano kolejno, co następuje:

W zakresie funkcji:

W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinną, usługową. Przedmiotowa budowa obiektu budowlanego- sceny plenerowej z zapleczem gospodarczym uzupełnia dominującą w obszarze analizowanym funkcję mieszkalną jednorodzinna i wielorodzinną i usługową.

W zakresie linii zabudowy:

Analizowane budynki mieszkalne jednorodzinne położone są w odległości ok. 1,5-18 m od frontu działki. Na podstawie przeprowadzonej analizy brak możliwości ustalenia parametru zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia – przedmiotowa inwestycja położona w głębi działki mieszczą się w liniach rozgraniczających oznaczonych A-D.

W zakresie wskaźnika wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki:

Powierzchnia zabudowy analizowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi 50-110 m². Wnioskowana przez inwestora: budowa obiektu budowlanego - sceny plenerowej o pow. zabudowy 50 m². Na podstawie przeprowadzonej analizy istnieje możliwość ustalenia parametru zgodnie z wnioskiem.

W zakresie szerokości elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w obszarze analizowanym wynosi 5-10 m. Wnioskowany przez inwestora: szerokość 9-10 m. Na podstawie przeprowadzonej analizy istnieje możliwość ustalenia parametru zgodnie z wnioskiem.

W zakresie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

Budynki mieszkalne posiadają przeważnie 2 kondygnacje nadziemne, wysokości górnej krawędzi elewacji nie przekraczają 4,0 m.

Wnioskowany przez inwestora: 2,5 – 3,0 m

Na podstawie przeprowadzonej analizy istnieje możliwość ustalenia parametru zgodnie z wnioskiem.

W zakresie geometrii dachu:

Budynki mieszkalne posiadają dachy strome wielospadowe i dwuspadowe, kąty nachylenia połaci kształtują się od 25⁰– 45⁰. Wysokości kalenic nie przekraczają 8,0-9,0 m.

Wnioskowana przez inwestora: dach dwuspadowy o spadku do 25-30⁰ i wysokość kalenicy 6,0 m.

Na podstawie przeprowadzonej analizy istnieje możliwość ustalenia parametru zgodnie z wnioskiem.

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

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej dz. nr 1/3.

art. 61 ust. 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie nie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -

- sieć energetyczna – zgodnie z warunkami gestora sieci,

- sieć wodociągowa – nie dotyczy,

- odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,

art. 61 ust. 1 pkt 4

teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Działka 1/37 położona w obrębie Stara Łubianka zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty zabudowane (Bi). Zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych

art. 61 ust. 1 pkt 5

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.

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

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.

ROZSTRZYGNIECIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **istnieje możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Judyta Hess

ZAŁĄCZNIK NR 3
do decyzji o warunkach zabudowy Nr 27/2022
z dnia 7 lutego 2022 r.

WYNIKI ANALIZY

(art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.)

Przedmiot planowanej inwestycji:

budowa obiektu budowlanego- sceny plenerowej, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 1/37 w m. Stara Łubianka, w gminie Szydłowo.

I. Art. 61 ust. 1 pkt 1

1. Rodzaj i funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa obiektu budowlanego - sceny plenerowej;

2. Linia zabudowy:

budowa może być realizowana na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oznaczonej na mapie zasadniczej w skali 1:500, literą A-D, stanowiącą załącznik do decyzji;

3. Powierzchnia nowej zabudowy:

ustala się – powierzchnia nowej zabudowy nie może przekroczyć 50m²;

4. Szerokość elewacji frontowej:

ustala się – od 6,0 m do 10,0 m;

5. Scenę plenerową należy realizować:

a) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości do okapu od 2,5 do 3,0 m oraz o wysokości do 6,0 m do kalenicy,

b) z dachem dwuspadowym, o kącie pochylenia połaci dachu od 20° do 30°.

II. Art. 61 ust. 1 pkt 2

Dostęp do drogi publicznej:

posiada dostęp do drogi gminnej dz. nr 1/3.

III. Art. 61 ust. 1 pkt 3

Infrastruktura techniczna:

a) ee: na warunkach dostawcy;

b) woda: nie dotyczy;

c) ścieki bytowe: nie dotyczy;

d) wody opadowe i roztopowe: odprowadzane powierzchniowo na działce;

e) odpady bytowe: gromadzone i wywożone przez wyspecjalizowane podmioty;

f) odpady inne: nie dotyczy.

IV. Spełnienie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1-6:

Warunki zostały spełnione.

sporządziła:

mgr inż. arch Judyta Hess