

Znak akt: IN.GP.6730.32.2023

## DECYZJA NR 39/23 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5 i 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 775).

### po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 28.02.2023 r. Gminy Myszyniec, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Izabelę Kiernozek w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę przyszłolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej w Wolkowych, na działce o nr geodezyjnym 124/4 położonej w obrębie geodezyjnym Wolkowe, gmina Myszyniec

### USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę przyszłolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej w Wolkowych, na działce o nr geodezyjnym 124/4 położonej w obrębie geodezyjnym Wolkowe, gmina Myszyniec, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000

### OKREŚLAM

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

#### 1. Rodzaj inwestycji:

Budowa przyszłolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej w Wolkowych.

#### 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:

##### 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) rodzaj zabudowy – usługowa;
- b) funkcja obiektu – przyszłolne miasteczko ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej w Wolkowych;
- c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla przyszłolnego miasteczka ruchu drogowego:
  - powierzchnia – do 693,0 m<sup>2</sup>,
  - długość – do 33,0 m,
  - szerokość – do 21,0 m,
- d) ustala się pozostałe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
  - powierzchnia terenu inwestycji – 0,2052 ha,
  - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (poprzez teren rozumie się obszar w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym), na którym będzie realizowana inwestycja – do 34%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym - w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka ewidencyjna nr 801/1) oraz w odległości 6,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 813),

- e) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- f) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
- g) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);
- h) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

**2) Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) niniejsza inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, co za tym idzie przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
- d) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Myszynia,

- e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

**3) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy,
- b) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy,
- e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- f) zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
- g) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- h) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- i) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 2504W (działka ewidencyjna nr 801/1);

**4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą



ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.);

**5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

**3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Obszar niniejszej inwestycji stanowi działka o numerze ewidencyjnym 124/4. Działka położona jest w obrębie geodezyjnym Wolkowe, gmina Myszyniec. Działkę nr 124/4 stanowią inne tereny zabudowane (Bi) o powierzchni 2,8300 ha. Teren stanowi własność podmiotu publicznego.

**4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**UZASADNIENIE**

Dnia 28.02.2023 r. Gmina Myszyniec, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Izabelę Kiernożek, wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę przyszłokolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej w Wolkowych, na działce o nr geodezyjnym 124/4 położonej w obrębie geodezyjnym Wolkowe, gmina Myszyniec.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Ostrołęce zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, tutejszy organ prawidłowo poinformował strony o wszczęciu postępowania zawiadomieniem z dnia 23.03.2023 r. oraz pouczył o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy w siedzibie Urzędu Miejskiego w Myszyncu, na każdym etapie prowadzonego postępowania oraz złożyć uwagi i wnioski. W toku prowadzonego postępowania żadna ze stron nie złożyła uwag oraz wniosków.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Myszyniec nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myszyniec, Burmistrz Myszynca stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, która położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska – zbiornik nieudokumentowany, decyzję wydając się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Marszałek Województwa Mazowieckiego. W związku z powyższym Burmistrz Myszynca pismem wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji. Marszałek Województwa Mazowieckiego zastosował zgodę milczącą.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z tym, że działka, na której będzie realizowana inwestycja przylega do pasa drogowego drogi powiatowej, decyzję wydając się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Zarządca Dróg Powiatowych. W związku z powyższym Burmistrz Myszynca wystąpił do Zarządu Dróg Powiatowych w Ostrołęce, ul. Lokalna 2, 07-410 Ostrołęka z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych zastosował zgodę milczącą.



Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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.

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

### POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Myszynca, Plac Wolności 60, 07-430 Myszyniec, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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, 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 czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

**Załączniki:**

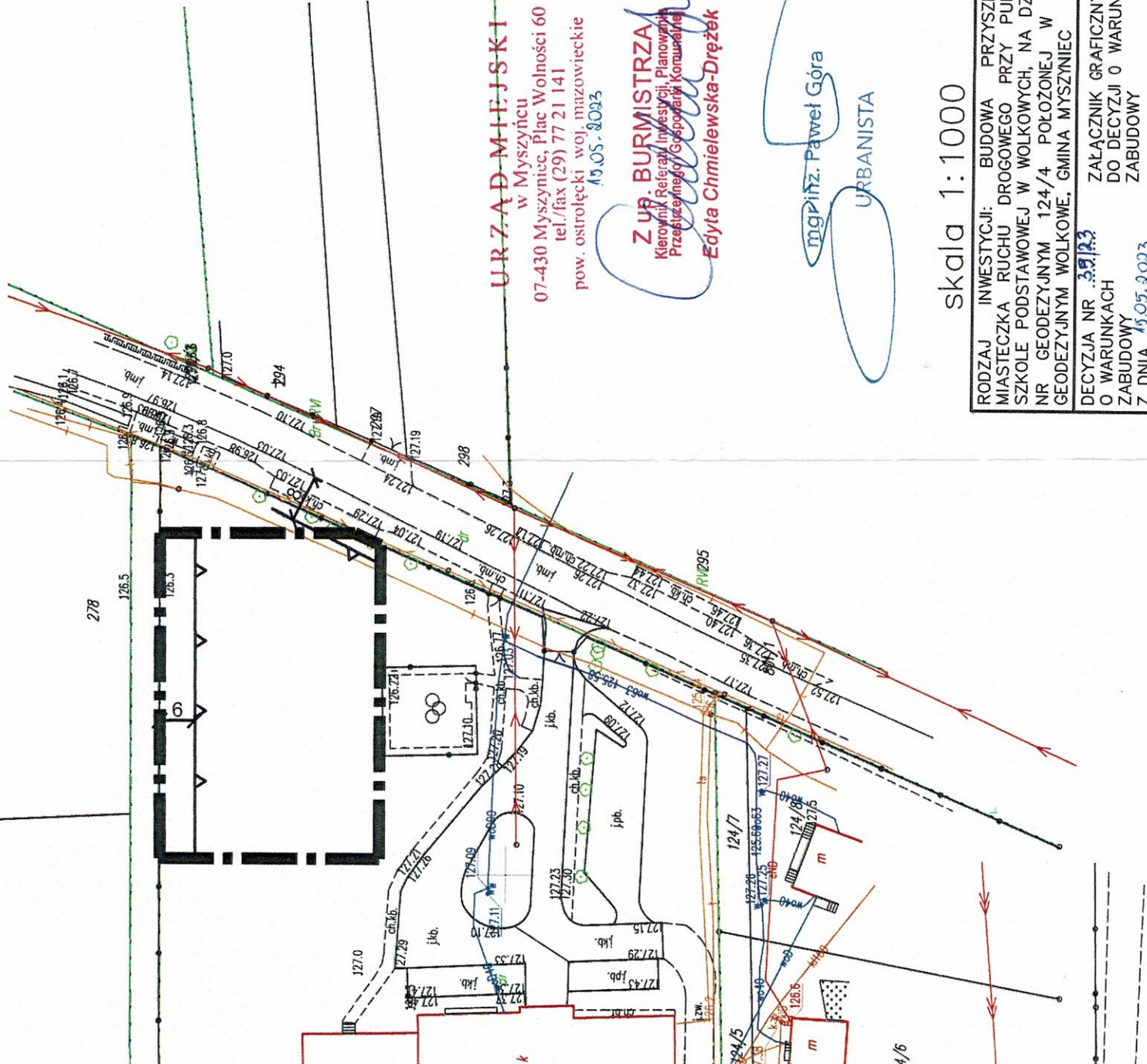
- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- 3) załącznik graficzny nr 3 – analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Otrzymują:**

- ① Pani Izabela Kiernożek,
2. Publiczna Szkoła Podstawowa w Wolkowych,
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Ostrołęce,
4. IN.GP.aa.

**Z up. BURMISTRZA**  
Kierownik Referatu Inwestycji, Planowania  
Przestrzennego i Gospodarki Komunalnej  
*Edyta Chmielewska-Drężek*





**URZĄD MIEJSKI**

w Myszynie  
07-430 Myszyniec, Plac Wolności 60  
tel./fax (29) 77 21 141  
pow. ostrołęcki woj. mazowieckie  
15.05.2023

**Z UP. BURMISTRZA**

Kierownik Referatu Inwestycji, Planowania  
Przebiegu i Gospodarki Komunalnej

Edyta Chmielewska-Drężek

mgr inż. Paweł Góra

URBANISTA

skala 1:1000

RODZAJ INWESTYCJI: BUDOWA PRZYSZKOLNEGO  
MIASTECKA RUCHU DROGOWEGO PRZY PUBLICZNEJ  
SZKOLE PODSTAWOWEJ W WOLKOWYCH, NA DZIAŁCE O  
NR GEODEZYJNYM 124/4 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE  
GEODEZYJNYM WOLKOWE, GMINA MYSZYŃCIEC

DECYZJA NR 39/23  
O WARUNKACH ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
ZABUDOWY DO DECYZJI O WARUNKACH  
Z DNIA 15.05.2023

OZNACZENIA:



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ:

MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – URBANISTA, POSIADAJĄCY

DYPLOM UKOŃCZENIA STUDIÓW WYŻSZYCH W

ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ



Załącznik tekstowy nr 2 do decyzji nr 39/23 o warunkach zabudowy z dnia 15.05.2023 r.

**ANALIZA**

**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

**1. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru objętego analizą:**

Front terenu inwestycji ustalono wzdłuż granicy południowo-wschodniej terenu inwestycji. Front terenu inwestycji wynosi 5 m. Obszar analizy urbanistycznej dotyczącej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu powinien obejmować co najmniej trzykrotność szerokości frontu działki/terenu inwestycji. Granicę obszaru objętego analizą urbanistyczną wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 3 do analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Do analizy wzięto budynki zlokalizowane na działce ewidencyjnej nr 124/4.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy do pow. działki [%]	Rodzaj zabudowy
1	124/4	28300	1353	4,8	usługowa
	Średnia	-	-	4,8	-
	Minimalna wartość	-	-	-	-
	Maksymalna wartość	-	-	-	-

**2. Wyniki analizy:**

- W obszarze analizowanym występuje zabudowa usługowa.
- Średni wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym wynosi 4,8%.
- Ze względu na charakter planowanej inwestycji odstąpiono od analizy parametrów, takich jak: szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, wysokość kalenicy dachu, geometria dachu, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki.

**3. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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 obiektów budowlanych:

Jednym z tych elementów jest określenie funkcji projektowanego obiektu. W obszarze analizowanym występuje zabudowa usługowa.



Mając powyższe na uwadze dla projektowanej inwestycji ustalono funkcję usługową i spełniono warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Zgodnie z § 5 ust. 1 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) „wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika w obszarze analizowanym”. Zgodnie z § 5 ust. 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) „dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości zabudowy jeżeli wynika to z analizy”. Średni wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym wynosi 4,8%.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy po realizacji projektowanej inwestycji określono jako „do 34%”. Wartość ta koreluje z wynikami przeprowadzonej analizy, wobec czego spełniono wymóg wynikający z § 5 ust. 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). Ustalona wartość wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy po realizacji projektowanej inwestycji na poziomie przekraczającym wartość maksymalną z obszaru analizowanego nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego.

Dla projektowanej inwestycji ustalono linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka ewidencyjna nr 801/1) oraz w odległości 6,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 813). Taki sposób wyznaczenia linii zabudowy spełnia wymóg wynikający m.in. z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Obszar objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 2504W (działka ewidencyjna nr 801/1). Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

Działkę nr 124/4 stanowią inne tereny zabudowane (Bi) o powierzchni 2,8300 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek uznano za spełniony.

6) Zamierzenie budowlane nie znajduje 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,

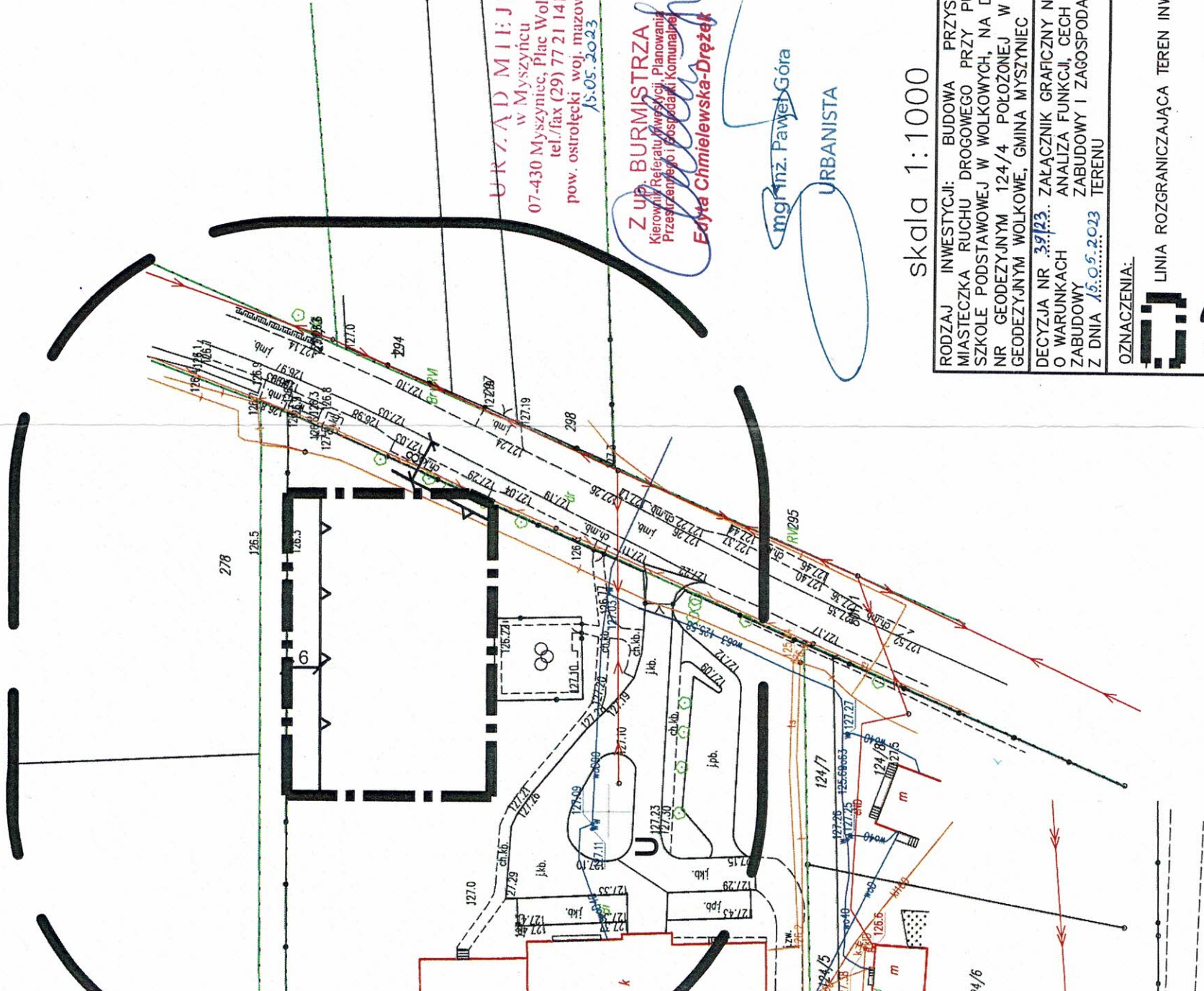
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek uznano za spełniony.

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) analizę sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

  
Z up. BURMISTRZA  
Kierownik Referatu Inwestycji, Planowania  
Przestrzennego i Gospodarki Komunalnej  
Edyta Chmielewska-Drężek





URZĄD MIĘJSKI  
w Myszyńcu  
07-430 Myszyńiec, Plac Wolności 60  
tel./fax (29) 77 21 141  
pow. ostrołęcki woj. mazowieckie  
15.05.2023

**Z up. BURMISTRZA**  
Kierownik Referatu Inwestycji, Planowania  
Przebiegu i Gospodarki Komunalnej  
**Ewyta Chmielewska-Dreżek**

mgr inż. Paweł Góra

URBANISTA

skala 1:1000

RODZAJ INWESTYCJI: BUDOWA PRZYSZKOLNEGO  
MIASTECKA RUCHU DROGOWEGO PRZY PUBLICZNEJ  
SZKOLE PODSTAWOWEJ W WOLKOWYCH, NA DZIAŁCE O  
NR GEODEZYJNYM 124/4 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE  
GEODEZYJNYM WOLKOWE, GMINA MYSZYNIEC

DECYZJA NR 39123... ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 -  
O WARUNKACH ANALIZA FUNKCJI, CECH  
ZABUDOWY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
Z DNIA 15.05.2023 TERENU

OZNACZENIA:



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI



OBSZAR ANALIZY URBANISTYCZNEJ  
FUNKCJI, CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

# U

ANALIZĘ URBANISTYCZNĄ PRZYGOTOWAŁ:

**MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – URBANISTA, POSIADAJĄCY  
DYPLOM UKOŃCZENIA STUDIÓW WYŻSZYCH W ZAKRESIE  
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**