

**DECYZJA NR 33/23
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5, 6 i 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, 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 2023 r. poz. 775) 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 Kiernożek, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę przyszkolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej im. Brata Zenona Żebrowskiego w Wykrocie, na działce o nr geodezyjnym 404 położonej w obrębie geodezyjnym Wykrot, gmina Myszyniec

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę przyszkolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej w im. Brata Zenona Żebrowskiego w Wykrocie, na działce o nr geodezyjnym 404 położonej w obrębie geodezyjnym Wykrot, 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 przyszkolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej im. Brata Zenona Żebrowskiego w Wykrocie.

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 – przyszkolne miasteczko ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej im. Brata Zenona Żebrowskiego w Wykrocie;
- c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla przyszkolnego miasteczka ruchu drogowego:
 - powierzchnia – do 540,0 m²,
 - długość – do 27,0 m,
 - szerokość – do 20,0 m,
- d) ustala się pozostałe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
 - powierzchnia terenu inwestycji – 0,1077 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 51%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się (teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej),
- 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 Myszyńca,
- 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 2515W (działka ewidencyjna nr 486);

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 404. Działka położona jest w obrębie geodezyjnym Wykrot, gmina Myszyniec. Działkę nr 404 stanowią grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 0,2000 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 przyszłolnego miasteczka ruchu drogowego przy Publicznej Szkole Podstawowej im. Brata Zenona Żebrowskiego w Wykrocie, na działce o nr geodezyjnym 404 położonej w obrębie geodezyjnym Wykrot, 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 zawiadomieniem prawidłowo poinformował strony o wszczęciu postępowania oraz pouczył o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy w siedzibie Urzędu Miejskiego w Myszyńcu, na każdym etapie prowadzonego postępowania oraz złożyć uwagi i wnioski.

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 Myszyńca 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 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 216 Sandr Kurpie – zbiornik udokumentowany, decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Marszałek Województwa Mazowieckiego. W związku z powyższym Burmistrz Myszyńca 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 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.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych. W związku z tym Burmistrz Myszyńca wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Starosty Powiatu Ostrołęckiego, Plac Gen. J. Bema 5, 07-410 Ostrołęka oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Zarządu Zlewni w Ostrołęce, ul. Poznańska 19, 07-409 Ostrołęka. W przypadku obu organów zastosowanie miała zgoda milcząca.

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 wydaję się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Zarządca Dróg Powiatowych. W związku z powyższym Burmistrz Myszyńca 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.

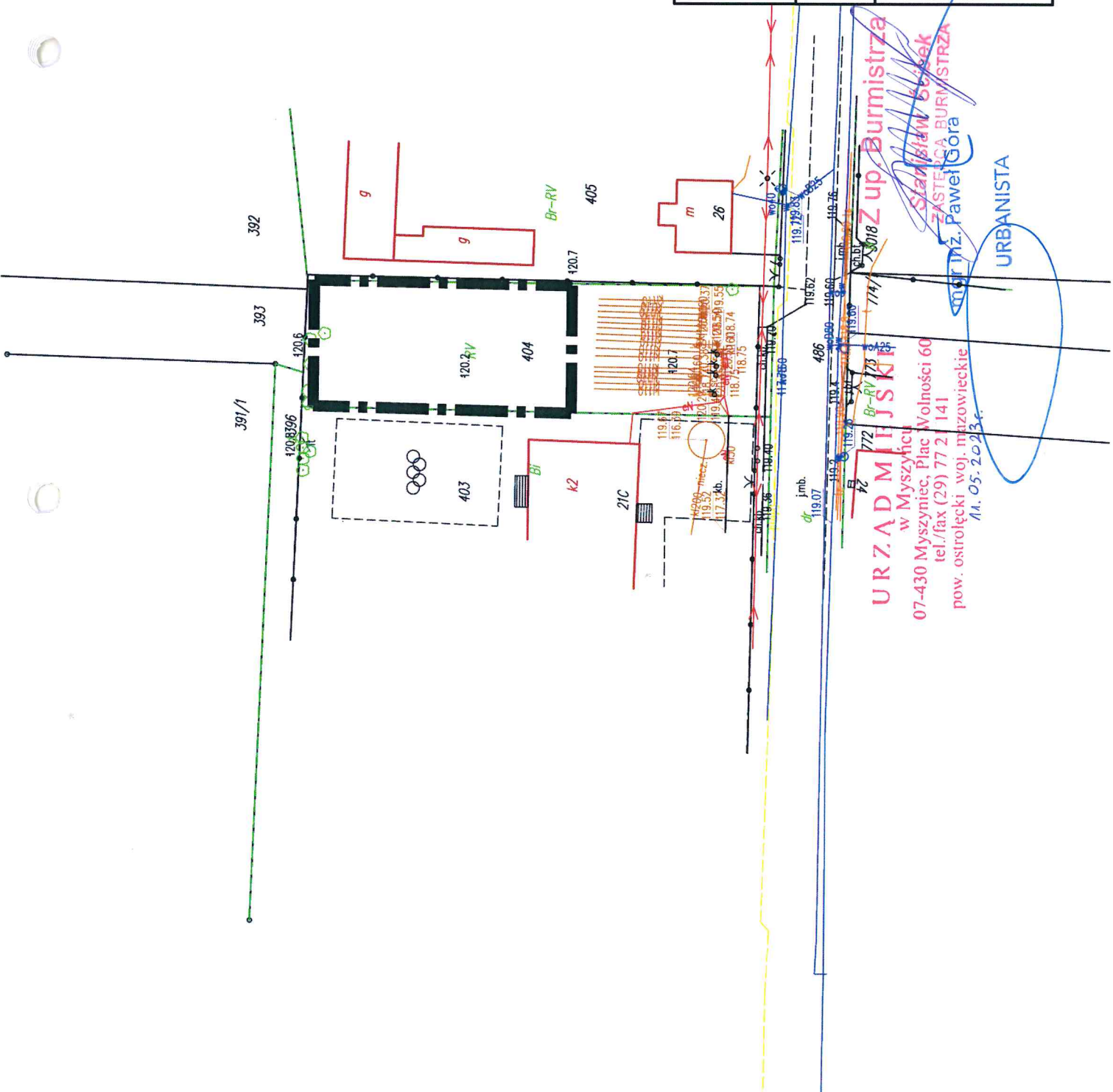
Otrzymują:

1. Pani Izabela Kiernożek,
2. Pan Stanisław Pawłowski,
3. Pan Łukasz Śniadach,
4. Powiat Ostrołęcki,
5. Publiczna Szkoła Podstawowa
im. Zenona Żebrowskiego w Wykrocie,
6. Gmina Myszyniec,
7. IN.GP.aa.


Z up. Burmistrza
Stanisław Ścibek
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Decyzja niniejsza stała się ostateczna
z dniem 03.06.2023r.
Myszyniec, dnia 05.06.2023r.

Z up. BURMISTRZA
Monika Drężek
Monika Drężek
Referent ds. gospodarki przestrzennej



skala 1:1000

<p>RODZAJ INWESTYCJI: BUDOWA PRZYSZKOLNEGO MIASTECZKA RUCHU DROGOWEGO PRZY PUBLICZNEJ SZKOLE PODSTAWOWEJ IM. BRATA ZENONA ZEBROWSKIEGO W WYKROCIE, NA DZIAŁCE O NR GEODEZYJNYM 404 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WYKROT, GMINA MYSZYŃCIEC</p> <p>DECYZJA NR 33/2.3</p> <p>O WARUNKACH ZABUDOWY</p> <p>Z DNIA 11.05.2023</p>	<p>ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY</p>
<p>OZNACZENIA:</p> <p> LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI</p> <p>PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ:</p> <p>MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – URBANISTA, POSIADAJĄCY DYPLOM UKOŃCZENIA STUDIÓW WYŻSZYCH W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ</p>	

URZĄD MIAJSK
w Myszynie
07-430 Myszyniec, Plac Wolności 60
tel./fax (29) 77 21 141
pow. ostrołęcki woj. mazowieckie
11.05.2023 r.

Starosta Burmistrz
ZASTĘPCA BURMISTRZA
mgr inż. Paweł Góra

URZĄD Z up Burmistrza

URBANISTA

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 południowej terenu inwestycji. Front terenu inwestycji wynosi 23 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 działkach ewidencyjnych nr 400, 401, 402, 403, 405.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy do pow. działki [%]	Rodzaj zabudowy
1	400, 401, 402, 403	4900	1014	20,7	usługowa
2	405	2500	501	20,0	zagrodowa
Średnia		-	-	20,4	-
Minimalna wartość		-	-	20,0	-
Maksymalna wartość		-	-	20,7	-

2. Wyniki analizy:

- W obszarze analizowanym występuje zabudowa usługowa, zabudowa zagrodowa.
- Średni wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym wynosi 20,4%. Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym oscyluje w przedziale od 20,0% do 20,7%.
- 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, zabudowa zagrodowa.

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 20,4%. Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym oscyluje w przedziale od 20,0% do 20,7%.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy po realizacji projektowanej inwestycji określono jako „do 51%”. 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 nie ustalono linii zabudowy, ponieważ teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Obszar objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 2515W (działka ewidencyjna nr 486). 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 404 stanowią grunty orne klasy V (RV) o powierzchni 0,2000 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

Stanisław Scibek
Stanisław Scibek
ZASTĘPCA BURMISTRZA

RODZAJ INWESTYCJI: BUDOWA PRZYSZKOLNEGO MIASTECZKA RUCHU DROGOWEGO PRZY PUBLICZNEJ SZKOLE PODSTAWOWEJ IM. BRATA ZENONA ŻEBROWSKIEGO W WYKROCIE, NA DZIAŁCE O NR GEODEZYJNYM 404 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WYKROT, GMINA MYSZYNIEC	DECYZJA NR <u>33/23</u> , ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 – O WARUNKACH ANALIZA FUNKCJI, CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA Z DNIA <u>11.05.2023</u> TERENU
--	---

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

OBZAR ANALIZY URBANISTYCZNEJ FUNKCJI, CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

U ZABUDOWA USŁUGOWA

RM ZABUDOWA ZAGRODOWA

ANALIZĘ URBANISTYCZNĄ PRZYGOTOWAŁ:
MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – URBANISTA, POSIADAJĄCY
DYPLOM UKOŃCZENIA STUDIÓW WYSZSZYCH W ZAKRESIE
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ