

ITpp.6730.436.2025
za dowodem doręczenia

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2023 r. Nr 164 poz. 1589),

po rozpatrzeniu

wniosku

w sprawie

wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jednorodzinne budynek mieszkalnego, projektowanego na terenie działki nr 140/22 ark. 1, położonej w obrębie ewid. Wiekowo, gm. Witkowo,

ustalam

wyszczególnione poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:
budowie jednorodzinne budynek mieszkalnego, projektowanego na terenie działki nr 140/22 ark. 1, położonej w obrębie ewid. Wiekowo, gm. Witkowo.

- I. Funkcja zabudowy:
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- II. Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu:
Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne.
- III. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:
Budynek mieszkalny jednorodzinny maksymalnie dwukondygnacyjny.
 1. Nieprzekraczalna przednia linia zabudowy w odległości 9,0 m od frontowej granicy działki, w linii istniejącego budynku mieszkalnego usytuowanego na sąsiedniej działce nr 140/24, została pokazana na załączniku mapowym. Pozostałe odległości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).
 2. Maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do działki objętej wnioskiem - $0,16 \pm 20\%$ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do działki objętej wnioskiem - $0,16 \pm 20\%$ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i 0,05.

3. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki objętej wnioskiem: max. 14%.
4. Szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego: max. 18,0 m.
5. Wysokość zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego: max. 9,0 m do kalenicy.
6. Geometria dachu dla projektowanego budynku mieszkalnego: dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.
7. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% w stosunku do działki objętej wnioskiem.
8. Miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska zapewnić należy na terenie działki objętej wnioskiem, wliczając miejsca postojowe w planowanym garażu.

IV. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren inwestycji znajduje się w obszarze występowania form ochrony przyrody ujętych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) - Bieniszewsko - Powidzki Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Powidzki Park Krajobrazowy.
2. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze obowiązujących zadań ochronnych.
3. Dla przedmiotowego terenu w dniu 19.11.2024 r. Burmistrz Miasta i Gminy Witkowo wydał decyzję znak sprawy OŚ.6220.28.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie szesnastu domów jednorodzinnych w m. Wiekowo, gmina Witkowo, powiat gnieźnieński na dz. ewid. nr 140/10, 140/17, 140/18, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23 obręb Wiekowo, Gmina Witkowo.
4. Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in.:
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960),
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.).

V. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na terenie działki (nr 140/22 ark.1 położonej w obrębie ewid. Wiekowo, gm. Witkowo) brak jest zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

VI. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Dostępność komunikacyjna działki nr 140/22 ark. 1 do drogi gminnej 290013P (dz. nr 253) pośrednia poprzez ustanowioną służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 140/20 ark.1.
2. W zakresie obsługi elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci określonymi przez Energa - Operator S.A.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci określonymi przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Witkowie poprzez rozbudowę odcinka sieci wody kosztem i staraniem Inwestora po podpisaniu stosownego porozumienia z tutejszym urzędem.
4. W zakresie odprowadzania ścieków – do bezodpływowego zbiornika ścieków, który należy projektować przy zachowaniu wymaganych przepisami odległości od granic działki i obiektów oraz bezwzględnie przy zapewnieniu warunku szczelności, potwierdzonego atestem wykonania i przeprowadzeniem próby szczelności zbiornika, przed oddaniem jego do użytkowania, docelowo do sieci kanalizacji gminnej.
5. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych – Inwestor zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe w granicach własnościowych działki nr 140/22 ark.1 tak aby nie powodowały one uciążliwości dla sąsiednich terenów, zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren przyległego pasa drogowego.
6. Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
7. Odpady stałe gromadzić w odrębnych zamkniętych pojemnikach, usytuowanych w zadaszonych osłonach.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Planowana inwestycja nie może naruszać prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności stanowić przeszkody lub ograniczenia w dostępie do drogi publicznej oraz dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, a także powodować uciążliwości (hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie) oraz zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.
2. Realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich osób trzecich.
3. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu Wnioskodawcy;

- b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
 - c) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- VIII. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- 1. W odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy.
 - 2. W odniesieniu do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy.
 - 3. W odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.
 - 4. W projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zm.), zgodnie z ustawą prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), ustawą o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).
 - 5. Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w Wydziale Inwestycji i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Gnieźnie przy ul. Jana Pawła II 9/10.
- IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:
Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 07.05.2025 r. wpłynął wniosek

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jednorodzinny budynek mieszkalny, projektowanego na terenie działki nr 140/22 ark. 1, położonej w obrębie ewid. Wiekowo, gm. Witkowo. W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Ustalone strony o wszczęciu postępowania administracyjnego zostały powiadomione pismem z dnia 13.08.2025 r.

Wskazana powyżej działki usytuowane jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana, ponieważ w wyniku dokonanej analizy zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy, nie stwierdzono przeciwwskazań dla ustalenia warunków zabudowy na ww. nieruchomości dla określonej we wniosku inwestycji. Spełnione są wszystkie warunki określone w art. 61 ww. ustawy:

- istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym, umożliwia określenie w decyzji wymagań dotyczących 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;
- teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane:
 - a) nie znajduje się w obszarze 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - b) nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
 - c) znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu sieci wodnej/kanalizacyjnej i wynosi 3,00 m – zgodnie z pismem Zakładu Gospodarki Komunalnej znak sprawy ZGK.WOM.030.50/2025 z dnia 21.08.2025 r. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa, w przypadku ewentualnej kolizji z wyznaczoną w/w strefą należy projektować i realizować po wcześniejszym uzgodnieniu z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Witkowie.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana w nieprzekraczalnym terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, zgodnie z art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Inwestycja na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa. Warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione ze:

- Starostą Gnieźnieńskim z zakresu ochrony gruntów – Postanowienie znak sprawy: SLR.6123.10.443.2025 z dnia 03.08.2025 r.,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kole – uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony przez inż. Agnieszkę Pacanowską, posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Organ po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym uznaje, że warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, dlatego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. W przypadku niewydania przez organ decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, stronie przysługuje prawo do wystąpienia z żądaniem wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w jej wydaniu. Wniosek wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo do organu wyższego stopnia jakim jest Wojewoda, który wymierza w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu wydania decyzji nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.
2. Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
3. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. 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. Zrzeczenie jest nieodwołalne.



BURMISTRZ

Krzysztof Szoszorek

ADNOTACJE DOTYCZĄCE OPŁATY SKARBOWEJ

Odstąpiono od pobrania opłaty skarbowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154).

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 zawierająca ustalenia decyzji
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działki

Projekt decyzji opracowała:

inż. Agnieszka Pacanowska

posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zarządca drogi:

1. Burmistrz Gminy i Miasta Witkowo, ul. Gnieźnieńska 1, 62-230 Witkowo.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działki nr 140/22, ark.1 położonej w obrębie ewid. Witkowo, gm. Witkowo

Podstawa prawna:

Art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.)

Działka nr 140/22 ark. 1 położona w obrębie ewid. Witkowo, gm. Witkowo:

- 1) **Stan faktyczny** – działka niezabudowana. Działka posiada dostęp do drogi gminnej 290013P (dz. nr 253) pośredni poprzez ustanowioną służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 140/20, ark.1.
- 2) **Stan prawny** - wg wypisu z ewidencji gruntów
 - a) **właściciel:**
 - b) **rodzaj użytków:**
RVI - o pow. 0,1149 ha

- 1) Działka nr 140/22, ark. 1 położona w obrębie ewid. Witkowo, gm. Witkowo **nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witkowo.**
- 2) Określenie niezbędnego zakresu uzgodnień decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) z ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych – **nie dotyczy.**
Teren wnioskowanej działki nie znajduje się na terenie miejscowości uzdrowiskowej.
 - b) wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **nie dotyczy**
Na terenie objętym postępowaniem (dz. nr 140/22, ark.1, obręb ewid. Witkowo, gm. Witkowo) brak jest zlokalizowanych zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
 - c) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – **nie dotyczy**
Teren wnioskowanej działki zlokalizowany poza obszarami pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.
 - d) właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – **nie dotyczy**
Teren wnioskowanej działki zlokalizowany poza terenami górniczymi.
 - e) właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie dotyczy.**
Działka zlokalizowana poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
 - f) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – **dotyczy.**
Teren działki, zgodnie w ewidencji sklasyfikowany jest jako RVI, w związku z powyższym wymaga uzgodnienia w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Gnieźnieńskim oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kole w zakresie melioracji.
 - g) dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonej w granicach parku i jego otuliny – **nie dotyczy.**
Przedmiotowa działka zlokalizowana poza Parkiem Narodowym i jego otuliną.
 - h) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. g obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – **nie dotyczy.**
Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze występowania form ochrony przyrody - Bieniszewsko - Powidzki Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Powidzki Park Krajobrazowy.
 - i) właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – **nie dotyczy.**
Ze względu na lokalizację danej inwestycji projekt decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga uzyskania opinii w odniesieniu do pasa drogi gminnej 290013P (dz. nr 253) gdyż posiada do niej dostęp poprzez ustanowioną służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 140/20, ark.1.
 - j) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1– **nie dotyczy.**

Teren wnioskowanej działki nie był przeznaczony ww. planie na inwestycję celu publicznego, o których mowa w art. 48.

- k) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **nie dotyczy**.

Teren wnioskowanej działki nie był przeznaczony ww. planie na inwestycję celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3.

- l) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kole w odniesieniu do:
- przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
- obszarów, o których mowa w art. 169, ust. 2, pkt.2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu - **nie dotyczy**.

Planowania inwestycja leży poza obszarami, o których mowa w ustawie Prawo wodne oraz nie należy do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Agnieszka Pacanowska
kwalifikacja urbanisty
zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy
o planowaniu i zag. przestrzennym

Analizę opracowała:

inż. Agnieszka Pacanowska

posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.)

BURMISTRZ

Krzysztof Szoszorek

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

Analiza przeprowadzona została na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

1. Cel analizy:

Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie jednorodzinne budynek mieszkalny, projektowanego na terenie działki nr 140/22, ark. 1, położonej w obrębie ewid. Wiekowo, gm. Witkowo.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Wyznaczenie wokół działki nr 140/22, ark. 1, położonej w obrębie ewid. Wiekowo, obszaru analizowanego dokonano na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz.1130 ze zm.). Obszar analizowany wyznaczony został na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.)

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	TAK
2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej	TAK Dostęp do drogi gminnej 290013P (dz. nr 253) poprzez ustanowioną służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 140/20, ark.1
3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego	TAK (projektowane uzbrojenie-przyłącze energetyczne, wody, zbiornik bezodpływowy na ścieki)
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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1	TAK (teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze)
5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi	Projekt decyzji winien być uzgodniony z: - Starostą Gnieźnieńskim, - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kole, - RDOŚ w Poznaniu

6)	zamierzenie budowlane	<p>a) nie znajduje się w obszarze w stosunku 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22, ust. 2, pkt 1 tej ustawy;</p> <p>b) nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;</p> <p>c) znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu sieci wodnej/kanalizacyjnej i wynosi 3,00 m – zgodnie z pismem Zakładu Gospodarki Komunalnej znak sprawy ZGK.WOM.030.50/2024 z dnia 21.08.2025 r. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa, w przypadku ewentualnej kolizji z wyznaczoną w/w strefą należy projektować i realizować po wcześniejszym uzgodnieniu z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Witkowie.</p>
----	-----------------------	---

3. Ustalenie istniejącego zainwestowania działek w obszarze analizowanym
Działki w obszarze analizowanym zainwestowane są:

a) budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (dz. nr 140/24, 140/8, 140/7, 140/1)
Przeanalizowano dodatkowo (od strony północnej w stosunku do terenu objętego wnioskiem) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną znajdującą się na działkach, które tworzą zwarty kwartał zabudowy wraz z działką objętą wnioskiem.

4. Ustalenie parametrów zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym
- na podstawie mapy i wizji lokalnej:

a) funkcja zabudowy:
- zabudowa mieszkalna jednorodzinna

b) linia zabudowy:

- w odległości od ok. 9,0 m (nr 140/24) do ok. 17,50 m (działka nr 140/8) od frontowej granicy działek od zachodniej strony drogi wewnętrznej (dz. nr 140/20)

c) - udział zabudowy od ok. 4,5 % (dz. nr 140/7) do ok. 16% (dz. nr 140/8)
- intensywność zabudowy : minimalna ok. 0,09 (dz. nr 140/7), maksymalna ok. 0,16 (dz. nr 140/8).

- d) powierzchnia biologicznie czynna bardzo zróżnicowana, dlatego nie jest analizowana, ustala się jej wartość jako min. 30%, czyli o 5% większą niż ustala § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. , poz. 1225 ze zm.)
- e) szerokości elewacji frontowych:
- dla budynków mieszkalnych od ok. 10,0 m (dz. nr 140/24) do ok. 20,0 m (dz. nr 140/8), dla budynków gospodarczo - garażowych ok. 5,50 m (dz. nr 140/1)
- f) geometria dachów:
- dla budynków mieszkalnych dachy strome, dla budynków gospodarczo - garażowych i inwentarskich dachy strome i płaskie
- g) wysokość zabudowy:
- od I do II kondygnacji dla budynków mieszkalnych
 - I kondygnacja dla budynków garażowo - gospodarczych

5. Wyniki analizy - ustalenie warunków zabudowy:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny maksymalnie dwukondygnacyjny

- a) nieprzekraczalna przednia linia zabudowy w odległości 9,0 m od frontowej granicy działki, w linii istniejącego budynku mieszkalnego usytuowanego na sąsiedniej działce nr 140/24, została pokazana na załączniku mapowym. Pozostałe odległości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. , poz. 1225 ze zm.);
- b) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do działki objętej wnioskiem - $0,16 \pm 20\%$ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do działki objętej wnioskiem - $0,16 \pm 20\%$ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i 0,05;
- c) udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki objętej wnioskiem: max. 14 %;
- d) szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego: max. 18,0 m,
- e) wysokość zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego: max. 9,0 m do kalenicy,
- f) geometria dachu dla projektowanego budynku mieszkalnego: dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° ,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 % w stosunku do działki objętej wnioskiem,
- h) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska zapewnić należy na terenie działki objętej wnioskiem, wliczając miejsca postojowe w planowanym garażu.

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna dotycząca działki nr 140/22 ark. 1 położonej w obrębie ewid. Witkowo, gm. Witkowo

Analizę opracowała:

inż. Agnieszka Pacanowska

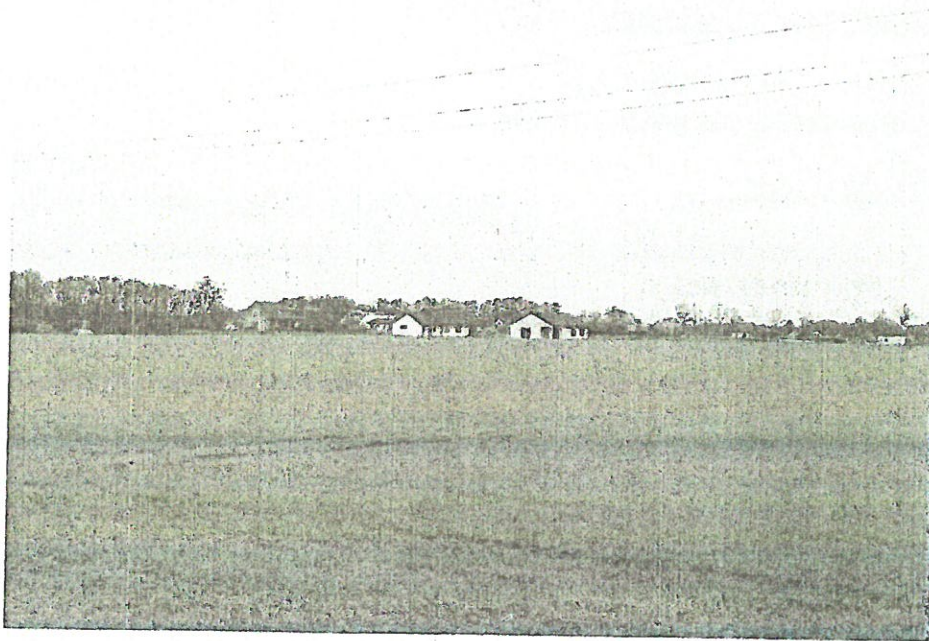
posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.)

Agnieszka Pacanowska
kwalifikacje urbanisty
zgodnie z art. 5, ust. 3 ustawy
o planowaniu i zag. przestrzennym

BURMISTRZ

Krzysztof Szoszorek

**Dokumentacja fotograficzna dla działki nr 140/22, ark. 1 położonej obrębie ewid. Witkowo,
gm. Witkowo**



BURMISTRZ

Krzysztof Szoszorek

Agnieszka Pacanowska
kwalifikacja urbanisty
zgodnie z art. 4, ust. 3 ustawy
o planowaniu i zag. przestrzennym