

ITpp.6730.742.2025
za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 67/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) 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 2003 r. Nr 164 poz. 1589),

po rozpatrzeniu wniosku

w sprawie

wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jednorodzinne go budynku mieszkalnego, projektowanego na terenie działki nr 140/37, ark. 1, położonej w obrębie ewid. Wiekowo, gm. Witkowo,

ustalam

wyszczególnione poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:
budowie jednorodzinne go budynku mieszkalnego, projektowanego na terenie działki nr 140/37, ark. 1, położonej w obrębie ewid. Wiekowo, gm. Witkowo.

- I. Funkcja zabudowy:
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- II. Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu:
Budowa jednorodzinne go budynku mieszkalnego.
- III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
Budynek mieszkalny jednorodzinny maksymalnie dwukondygnacyjny:
 - a) nieprzekraczalną przednią linię zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki objętej wnioskiem od strony dojścia i dojazdu (dz. nr 140/20) pokazano graficznie 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 powierzchni działki - 0,25, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 0,25 i 0,05,
 - c) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 14%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla projektowanego jednorodzinne go budynku mieszkalnego: max. 15,0 m,
 - e) wysokość projektowanego jednorodzinne go budynku mieszkalnego do kalenicy: max. 9,0 m,

- f) geometria dachu dla projektowanego jednorodzinne budynek mieszkalny: dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% całkowitej powierzchni działki objętej wnioskiem,
- h) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w projektowanym budynku mieszkalnym jednorodzinny zapewnić należy na terenie własnej działki nr 140/37, ark. 1 wliczając miejsce postojowe w ewentualnym 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 2026 r. poz. 13) - 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. Działka nr 140/37 powstała w wyniku podziału działki nr 140/23.
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 ze zm.),
 - 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 (dz. nr 140/37, ark.1, obręb 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 140/37, ark. 1 do drogi gminnej 290013P (dz. nr 253) pośrednia poprzez ustanowioną służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 140/20, ark. 1 stanowiącą dojście i dojazd.
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, należy pobudować odcinek sieci wodociągowej własnym staraniem i na koszt Inwestora po podpisaniu porozumienia z tuł. urzędem.
4. Odprowadzenie 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 sieci kanalizacji gminnej.
5. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych – Inwestor zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe w granicach własnościowych działki nr 140/37, 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 ostonach.

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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13), ustawy z dnia 3 października 2003 r. 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 Starostwie Powiatowym 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 25.08.2025 r. wpłynął wniosek

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jednorodzinnego budynku mieszkalnego, projektowanego na terenie działki nr 140/37, 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 24.10.2025 r.

Działka nr 140/37, ark. 1 objęta wnioskiem powstała w wyniku podziału działki nr 140/23, ark. 1 położonej w obrębie ewid. Wiekowo, dla której Burmistrz Gminy i Miasta Witkowo wydał w dniu 26.03.2025 r. decyzję o warunkach zabudowy znak: ITpp.6730.262.2024 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch jednorodzinnych budynków mieszkalnych.

Wskazana powyżej działka usytuowana 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, umożliwiła 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. 555 i 834), 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 - zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 13.11.2025 r. znak: PSGPO.ZMSM.763.5002.107240.25;
- c) nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu sieci wodnej/kanalizacyjnej - zgodnie z pismem Zakładu Gospodarki Komunalnej znak sprawy ZGK.WOM.030.65/2025 z dnia 31.10.2025 r.

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.6123.10.577.2025 z dnia 07.11.2025 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 2025 r. poz. 1130 ze zm.),
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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. 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.
2. 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 OPLATY 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 ze zm.).

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.).

Otrzymują:

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