

BURMISTRZ
MIASTA I GMINY SKOKI
RGP.6730.74.2024
Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 84/24
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) 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 2023 r., poz. 977 ze zm.), 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. Nr 164, poz. 1588), 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. Nr 164, poz. 1589)

do rozpatrzeniu wniosku

w sprawie

wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjnym 142/5, obręb Rościnnno, gmina Skoki.

ustalam

wyszczególnione poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:
budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjnym 142/5, obręb Rościnnno, gmina Skoki.

I. Funkcja zabudowy: mieszkaniowa.

II. Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a) **linia zabudowy:** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki, zgodnie z załącznikiem graficznym; odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), w tym odległość od lasu;
- b) **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:** do 14,5%;
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** co najmniej 60,0%;
- d) **szerokość elewacji frontowej budynku:** 8,5 -12,7 m;
- e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** od 2,6 m do 4,0 m;
- f) **geometria dachu:**
 - kąt nachylenia: 25 - 45°,
 - układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy,
 - wysokość głównej kalenicy: od 6,0 m do 9,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy.

IV. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren inwestycji nie 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 2023 r. poz. 1336 ze zm.).
2. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze obowiązujących ustaleń planów ochrony.
3. Inwestycja jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.

w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Należy spełnić warunki określone w decyzji wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki nr ROŚ.6220.13.2023 z dnia 29 stycznia 2024r.

4. W czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, przez nie dopuszczanie do niszczenia lub uszkodzania jej powierzchni, poprzez niszczenie gleby oraz poprzez niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz odprowadzania ścieków.
5. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji.

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

1. Na terenie objętym inwestycją występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne o nr AZP 46-29/95 oraz nie występują formy ochrony zabytków.
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- w zakresie obsługi komunikacyjnej: dostęp pośredni do drogi publicznej powiatowej nr 1653P (dz. nr 168) poprzez działki gminne nr 160 (dr), 151 (dr), 142/19 (RVI) oraz działkę wnioskodawcy o nr ewid. 142/20,
- inwestor zobowiązany jest do wydzielenia z części działki nr 142/5 obręb Rościnno terenu (działki) celem umożliwienia zawracania pojazdów w części graniczącej z dz. nr 9226 obręb Rościnno,
- na terenie objętym wnioskiem należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- w zakresie obsługi elektroenergetycznej: przyłączy do sieci - wnioskodawca dostarczył zapewnienie dostawy energii elektrycznej przedstawione na piśmie nr ZD/12616/2023 z dnia 12.09.2023 r.. od ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gniezno,
- w zakresie zaopatrzenia w wodę: istniejące oraz projektowane przyłącza do sieci wodociągowej, wnioskodawca dostarczył zapewnienie dostawy wody, przedstawione na piśmie WT.ZWIK 0168.2023 r. z dnia 18.09.2023 r. od ZWIK Skoki,
- sposób odprowadzania ścieków: z uwagi na brak możliwości wykonania przyłącza do sieci kanalizacyjnej inwestor wskazał jako sposób odprowadzania ścieków – bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy,
- zaopatrzenie w ciepło: z uwagi na brak możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej - indywidualne źródła ciepła,
- w zakresie odprowadzenia wód deszczowych: Inwestor zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe w granicach własnościowych terenu objętego wnioskiem, tak aby nie powodowały one uciążliwości dla sąsiednich terenów,
- odpady stałe gromadzić w odrębnych zamkniętych pojemnikach, usytuowanych w zadaszonych osłonach,
- przyłącza należy użytkować przy zachowaniu przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a także w oparciu o współczesną wiedzę techniczną,
- kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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.
4. Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu nr PZ.ZPU.521.1359.2024.JS z dnia 17.04.2024r. obszar planowanej inwestycji na terenie działki o nr ewid. 142/5, obręb Rościnnno, gmina Skoki jest zdrenowany. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

VIII. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- w odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy,
- w odniesieniu do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy,
- w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy,
- planowaną inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych należy złożyć w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Wągrowcu przy ul. Kościuszki 15.

IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 13.03.2024 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjnym 142/5, obręb Rościnnno, gmina Skoki.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Zgodnie z art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub niezyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym działki nr ewid. 143 położonej w Rościnnie, gm. Skoki, a tuż. Organ nie posiada możliwości ustalenia danych osób, którym przysługują prawa rzeczowe do tych nieruchomości, zawiadomienie stronom o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w niniejszej sprawie następowało w formie publicznego obwieszczenia.

Stosownie do art. 10 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 26.04.2024r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem rozstrzygnięcia oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Strony nie informowały o zmianie własności i adresów.

Stan prawny

Działka objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy 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 2023 r., poz. 977 ze zm.). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany, w którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, stanowiącej część graficzną analizy. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki, o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

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 – **warunek został spełniony**;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek został spełniony**;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek został 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 – **warunek został spełniony**;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek został spełniony**;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek został spełniony**.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Istniejąca na terenie sąsiednich działek zabudowa stanowi podstawę do uznania, iż spełniony jest podstawowy warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). Odnośnie do ustalonych w niniejszej decyzji parametrów zabudowy, tut. Organ pragnie zauważyć, iż poszczególne wskaźniki wyznaczone zostały stosownie do przepisów 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.2003.164.1588). **Linia zabudowy** została wyznaczona zgodnie z § 4 ust. 1 tj. jako kontynuacja linii na działkach sąsiednich. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** w stosunku do powierzchni działki będącej przedmiotem wniosku tut. organ wyznaczył na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia tj. zgodnie z wartością parametru dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występującej w obszarze analizowanym. **Szerokość elewacji frontowej budynku** tut. organ wyznaczył zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia tj. w nawiązaniu do średniego parametru dla budynków mieszkalnych z tolerancją do 20%. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku** wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia, tj. w wysokości mieszczącej się w przedziale parametrów występujących w obszarze analizowanym. Natomiast **geometria dachu** (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) została wyznaczona zgodnie z § 8 Rozporządzenia, tj. odpowiednio do geometrii

dachów występujących w obszarze analizowanym. Parametry inwestycji wynikające w pierwszej kolejności z ustaleń przeprowadzonej analizy, nawiązują także w większości do wniosku Inwestora, który wskazał na zamiar realizacji zabudowy o określonych parametrach, które korespondują z zabudową w obszarze analizowanym, w związku z czym wniosek Inwestora winien być w tym zakresie uwzględniony.

Ponadto przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są także pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- działka będąca przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy posiada: dostęp pośredni do drogi publicznej powiatowej nr 1653P (dz. nr 168) poprzez działki gminne nr 160 (dr), 151 (dr), 142/19 (RVI) oraz działkę wnioskodawcy o nr ewid. 142/20;
- istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla realizacji zamierzenia budowlanego, co zostało potwierdzone poprzez pisma nr: ZD/12616/2023 z dnia 12.09.2023 r. od ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gniezno oraz WT.ZWIK 0168.2023 r. z dnia 18.09.2023 r. od ZWiK Skoki, a także zapewnienie co do odprowadzania ścieków i źródła ciepła.
- inwestycja objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy realizowana będzie na gruntach, RIVa, RIVb, RVI, nie wymagających na podstawie art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- planowana inwestycja leży poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

Jak wykazano powyżej, wnioskowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z czym możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) dokonano stosownego uzgodnienia projektu decyzji z:

- Zarządcą drogi gminnej (art. 53 ust. 4 pkt 9) – uzgodnienie wewnętrzne;
- Powiatowym Zarządem Dróg w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt 9) – milcząca zgoda;
- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 2) – milcząca zgoda;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6) - postanowienie PZ.ZPU.521.1359.2024.JS z dnia 17.04.2024r.;
- Starostą Wągrowieckim (art. 53 ust. 4 pkt 6) – milcząca zgoda.

Projekt przedmiotowej decyzji sporządziła osoba uprawniona, zgodnie z art. 60 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 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

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

POUCZENIE O PRAWIE DO ZRZECZENIA SIĘ ODWOŁANIA I JEGO SKUTKACH

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

POUCZENIE O PRAWIE DO WNIESIENIA ŻĄDANIA WYMIERZENIA KARY ZA NIEWYDANIE PRZEZ ORGAN DECYZYJI W USTAWOWYM TERMINIE

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustalenie warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Zgodnie z art. 51 ust. 2f w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.



BURMISTRZ
Wojciech Cibail

Załączniki:

- Załącznik nr 1. Załącznik graficzny do decyzji.
- Załącznik nr 2. Analiza i wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (część tekstowa i graficzna).
- Załącznik nr 3. Analiza stanu faktycznego i prawnego działki nr 142/5, obręb Rościnnno, gmina Skoki.

Ww. dokumenty sporządzono w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca, natomiast drugi znajduje się w aktach sprawy w tut. Urzędzie do wglądu.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
4. Strony postępowania w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 53 ust. 1 c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: tablica ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Skokach oraz strona Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Skokach <http://skoki.nowoczesnagmina.pl/>
5. a/a

Projekt decyzji przygotowali:

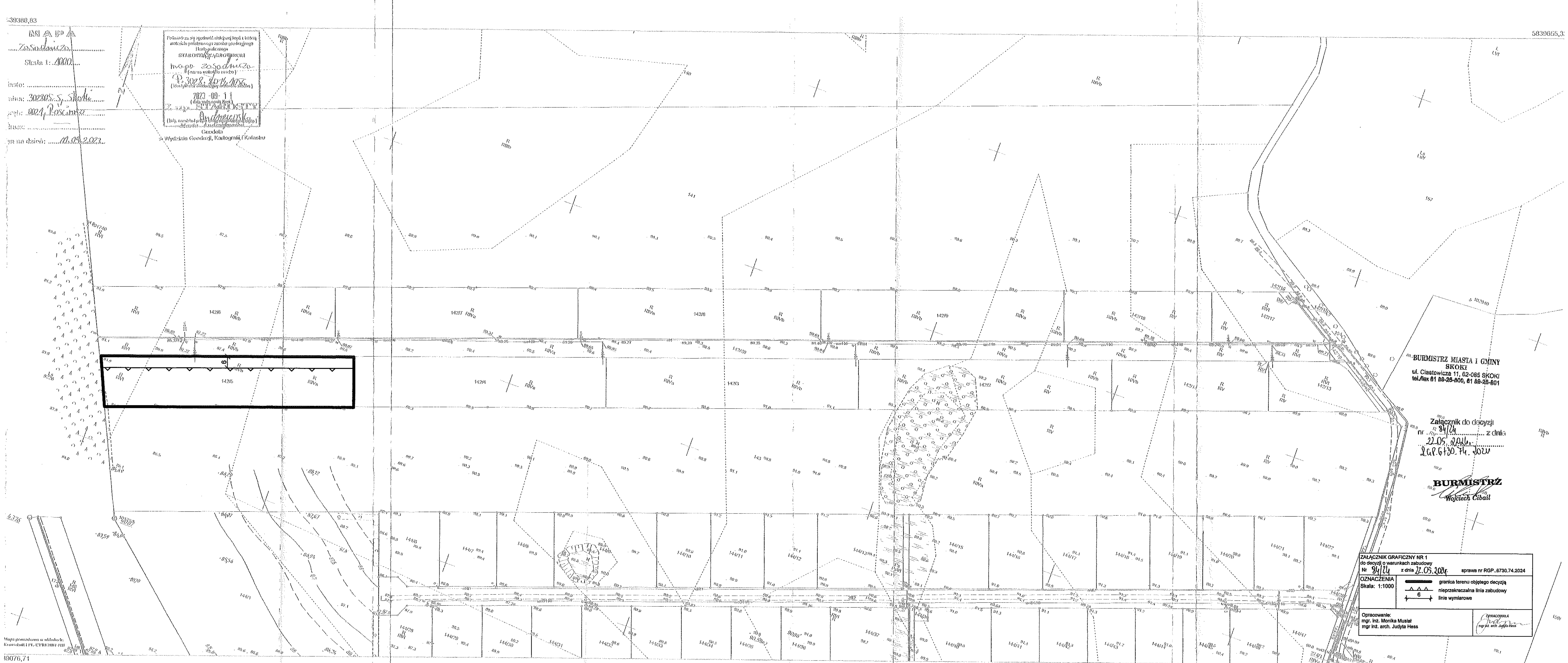
mgr inż. Monika Musiał
mgr inż. arch. Judyta Hess

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej oraz załącznika do ustawy cz. 1.1.8 (zwolnienia) (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 2111)

RM A B P
 Zasada: 1:1000
 Data: 2023.05.22
 M. 2023

Polowa z siedzibą w miejscowości...
 STAROSTWA GOSPODARSTWA
 WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
 WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
 2023-05-22
 Geodeta
 Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

na dzień: 2023



BURMISTRZ MIASTA I GMINY
 SKOKI
 ul. Ciastowicza 11, 62-085 SKOKI
 tel./fax 61 88-25-800, 61 88-28-801

Załącznik do decyzji
 nr 84/24 z dnia 22.05.2024 r.
 L.G.P. 6130.74.3024

BURMISTRZ
 Wojciech Cibail

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
 do decyzji o warunkach zabudowy
 Nr 84/24 z dnia 22.05.2024 r. sprawa nr RGP.6730.74.2024
 OZNACZENIA
 Skala: 1:1000
 — granica terenu objętego decyzją
 ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
 6 linie wymiarowe
 Opracowanie:
 mgr. inż. Monika Musiał
 mgr inż. arch. Judyta Hess
 Opracowała:
 mgr. inż. arch. Agnieszka Hess

RGP.6730.74.2024

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy Nr 84/24
z dnia 22.05.2024r.

ANALIZA I WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Analiza przeprowadzona została na podstawie art. 53 ust. 3, pkt 1 w związku z art. 64 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

1. Cel analizy:

Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do realizacji na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjnym 142/5, obręb Rościnnno, gmina Skoki.

2. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Na podstawie art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a ww. ustawy, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Trzykrotna szerokość frontu wnioskowanego terenu wyniosła 397,5 m (3x132,5), ostatecznie jednak został on wyznaczony w odległości ok. 627,5 m, tak aby swoim zasięgiem objąć nieruchomości o tej samej funkcji, najbliższej zlokalizowane, w celu zachowania spójności w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabarytów i form architektonicznych obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Na wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczony obszar analizowany obejmuje swoim zasięgiem zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę letniskową, tereny upraw rolnych, łąki, lasy, nieużytki, drogi. Obszar analizowany wyznaczony został na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1: 2000 stanowiącej załącznik nr 2.

3. Analiza terenu objętego wnioskiem (dz. nr 142/5):

- a) funkcja zabudowy: działka zabudowana;
- b) dostępność komunikacyjna: dostęp pośredni do drogi publicznej powiatowej nr 1653P (dz. nr 168) poprzez działki gminne nr 160 (dr), 151 (dr), 142/19 (RVI) oraz działkę wnioskodawcy o nr ewid. 142/20;
- c) istniejące uzbrojenie:
 - woda: istniejące przyłącze do sieci;
- d) projektowane uzbrojenie:
 - energia elektryczna: przyłącze do sieci - wnioskodawca dostarczył zapewnienie dostawy energii elektrycznej przedstawione na piśmie nr ZD/12616/2023 z dnia 12.09.2023 r. od ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gniezno;
 - woda: przyłącze do sieci - wnioskodawca dostarczył zapewnienie dostawy wody, przedstawione na piśmie WT.ZWIK 0168.2023 r. z dnia 18.09.2023 r. od ZWiK Skoki;
 - ścieki: z uwagi na brak możliwości wykonania przyłącza do sieci kanalizacyjnej, inwestor wskazał jako sposób odprowadzania ścieków – bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe;
 - ciepło: z uwagi na brak możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej - indywidualne źródła ciepła;
- e) teren działki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (RIVa, RIVb, RVI).

4. Ustalenie istniejącego zainwestowania działek w obszarze analizowanym (na podstawie mapy i wizji lokalnej):

Nr ewid. działki	Odległość linii zabudowy od frontowej granicy działki (m)	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Geometria dachu				Funkcja zabudowy
					kąt nachylenia (°)	wysokość głównej kalenicy (m)	układ połaci dachowych	kierunek głównej kalenicy względem frontu działki	
246	9,5	3,7	7	3,5-4,5	30-40	3,5-4,5	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa
251	5,5 (39,5)	6,5	12,5	4-5 3-4	35-40	8-8,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
252	9	3,4	6	3,5-4,5	35-40	3,5-4,5	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa
256 261	17	6,2	8,5	2,5-3,5	35-40	6,5-7,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
257/2	8	6,6	10,5	6,5-7,5	35-40	6,5-7,5	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa
257/3	5,5	10,5	11,5	3-4	35-40	7,5-8,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
257/4	16	5,9	8,5	3-4	40-45	8-9	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
257/10 268/9	19,5	5,5	8,5	3-4	35-40	6,5-7,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
257/13	5,5 (21)	4,5	9,5	3,5-4,5	35-40	6,5-7,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
257/14	13,5 (3,5)	6,4	8	7,5-8,5	35-40	7,5-8,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
257/19	11	5,9	9,5	3-4	25--35	5-6	wielospadowy		letniskowa
257/25	6	9,0	12	3-4	30-40	7-8 3-4	dwuspadowy jednospadowy	równoległy	letniskowa
257/32	7,5 (30)	6,2	7	2,5-3,5	10-40	5-6	wielospadowy	prostopadły	letniskowa
257/35	18	7,1	10	2,5-3,5	35-45	6,5-7,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
262	20 (5,5; 19)	21,2	34,5	6-7	35-40	8,5-9	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
268/2	6	10,0	8,5	6-7	35-40	6-7	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
268/4	10,5	6,7	9	2-3	35-40	5,5-6,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
268/14	14	2,4	4	2-3	15-20	2,5-3,5	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
268/25	25,5 (7)	3,9	3,5 6,5	2,5-3,5 1,8-2,3	35-45	2,5-3,5 1,8-2,3	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa
268/35	17,5	15,4	9,5	3-4	35-40	7-8	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
268/38	7	4,9	8,5	7-8	40-45	7-8	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa
268/40	9,5	7,0	20,5	3-4	35-40	7-8	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
268/41	6	9,6	12	3-4	35-40	7-8	dwuspadowy	równoległy	letniskowa
,272/7	15,5	5,5	7	3-4	35-40	3-4	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa
272/8	6,5	2,8	7	2,5-3,5	35-40	2,5-3,5	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa

Nr ewid. działki	Odległość linii zabudowy od frontowej granicy działki (m)	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Geometria dachu				Funkcja zabudowy
					kąt nachylenia (°)	wysokość głównej kalenicy (m)	układ połaci dachowych	kierunek głównej kalenicy względem frontu działki	
272/10	15 (5,5)	6,5	7	3-4	35-40	3-4	dwuspadowy	prostopadły	letniskowa
274/68	5,5	14,5	15	3-4	35-45	7-7,5	wielospadowy	-	mieszkaniowa
278	6 (22,5)	12,2	21	3-4	35-40	7-8	wielospadowy	-	letniskowa
274/64	5	11,3	15	3-4	35-45	7-8	dwuspadowy	równoległy	mieszkaniowa jednorodzinna

5. Ustalenie parametrów zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym

- funkcja zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa;
- odległość linii zabudowy od frontowej granicy działki:** linia zabudowy w obszarze analizowanym jest niejednolita i wynosi od 5,0 m do 25,5 m od frontowej granicy terenu;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:** wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym waha się od 2,4% do 21,2%, przy czym jego średnia wartość wyznaczona zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 Poz. 1588) wynosi w obszarze analizowanym 7,6%.
- szerokość elewacji frontowej:** szerokość elewacji frontowych budynków występujących w obszarze analizowanym wynosi od 3,5 m do 34,5 m; przy czym średnia szerokość elewacji frontowej wyznaczona zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 Poz. 1588) wynosi w obszarze analizowanym 10,6 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:** od 2,0 m do 8,5 m;
- geometria dachu:**
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 10 - 45°;
 - wysokość głównej kalenicy budynku: do 9,0 m;
 - układ połaci dachowych: dwuspadowy, jednospadowy, wielospadowy
 - kierunek głównej kalenicy względem frontowej granicy działki: równoległy, prostopadły.

6. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

	Warunek	Spełnienie warunku	Uzasadnienie
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	Zabudowa zlokalizowana w obszarze analizowanym pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów zabudowy, gabarytów i zagospodarowania terenu.
2.	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	TAK	Działka posiada dostęp pośredni do drogi publicznej powiatowej nr 1653P (dz. nr 168) poprzez działki gminne nr 160 (dr), 151 (dr), 142/19 (RVI) oraz działkę wnioskodawcy o nr ewid. 142/20.
3.	Istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego	TAK	istniejące uzbrojenie: - woda: istniejące przyłącze do sieci; projektowane uzbrojenie: - energia elektryczna: przyłącze do sieci - wnioskodawca dostarczył zapewnienie dostawy energii elektrycznej przedstawione na piśmie nr ZD/12616/2023 z dnia 12.09.2023 r. od ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gniezno; - woda: przyłącze do sieci - wnioskodawca dostarczył zapewnienie dostawy wody, przedstawione na piśmie WT.ZWIK 0168.2023 r. z dnia 18.09.2023 r. od ZWiK Skoki; - ścieki: z uwagi na brak możliwości wykonania przyłącza do sieci kanalizacyjnej inwestor wskazał

	Warunek	Spełnienie warunku	Uzasadnienie
			jako sposób odprowadzania ścieków – bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe; – zaopatrzenie w ciepło: z uwagi na brak możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej - indywidualne źródła ciepła.
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 – planowana inwestycja ma być realizowana na użytkach RIVa, RIVb, RVI, w związku z tym nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5.	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	TAK	Nie występują przeciwwskazania wynikające z przepisów odrębnych.
6.	Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	TAK	Planowana inwestycja leży poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

7. Ustalenia parametrów zabudowy na podstawie analizy:

I. Sposób zagospodarowania działki:

- **Linia zabudowy:** na podstawie § 4 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.164.1588) tutejszy organ ustalił nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **6,0 m** od granicy działki tj. jako kontynuacja linii na działkach sąsiednich.
- **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:** na podstawie § 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.164.1588) tutejszy organ ustalił wskaźnik **do 14,5%** powierzchni działki, tj. zgodnie z wartością parametru dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występującej w obszarze analizowanym.

II. Gabaryty planowanej zabudowy:

- **Szerokość elewacji frontowej budynku:** na podstawie § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tutejszy organ ustalił szerokość elewacji frontowej budynku w wielkości **10,6 m**, tj. w nawiązaniu do średniego parametru dla budynków mieszkalnych z tolerancją do 20%.
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (okapu):** na podstawie § 7 ust. 4 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. 164, poz. 1588) tutejszy organ wyznaczył wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku na **2,6 – 4,0 m**, tj. w wielkości mieszczącej się w przedziale tego parametru występującego w obszarze analizowanym.
- **Geometria dachu:** na podstawie § 8 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.164.1588), tutejszy organ wyznaczył następujące parametry dachu budynku:
 - kąt nachylenia: **25 - 45°**,
 - układ połaci dachowych: **dwuspadowy lub wielospadowy**,
 - wysokość głównej kalenicy: **od 6,0 do 9,0 m**,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: **równoległy**.

Powyższe parametry odpowiadają geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

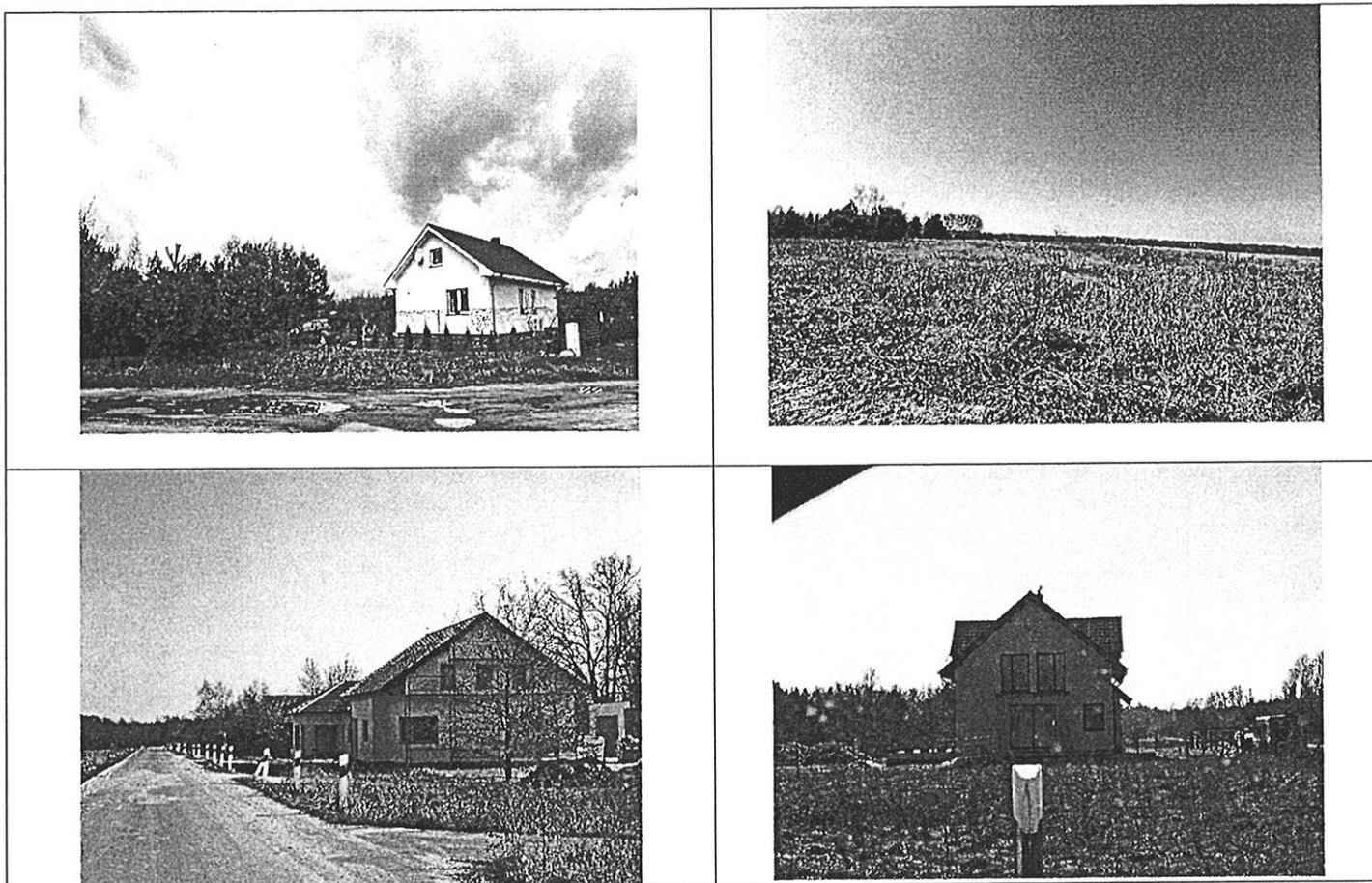
Załączniki:

- Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna części obszaru analizowanego.
- Załącznik nr 2. Część graficzna analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizę opracowały:
mgr inż. Monika Musiał
mgr inż. arch. Judyta Hess

RGP.6730.74.2024

Załącznik nr 1 - Dokumentacja fotograficzna części obszaru analizowanego.



BURMISTRZ
Wojciech Cibail

024
1:2000
1:1000
1:500
1:250
1:125



ZALĄCZNIK NR 2
Część graficzna analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy i wyznaczenia linii zabudowy i zagospodarowania terenu.
Nr 02/24 z dnia 22.08.2024 r. sprawa nr RGP.6730.74.2024

OZNACZENIA
Skala: 1:2000

- granica terenu objętego decyzją
- granica obszaru analizowanego
- linia zabudowy
- ML, ML — funkcja zabudowy i zagospodarowania działki
- obowiązkowa linia zabudowy
- linia wymiarowa

Opracował: mgr inż. Marcin Masiak
mgr inż. arch. Judyta Hess

Opracowała: mgr inż. arch. Agnieszka...

Burmistrz Miasta i Gminy
Białystok
ul. Cienkowiec 11, 85-005 Białystok
tel./fax 81 88-80-000, 81 88-80-881

Załącznik do decyzji
nr 22.08.2024 z dnia 22.08.2024 r.
Burmistrz
Wojciech Chwał

Załącznik Nr 3
do decyzji o warunkach zabudowy Nr 84/24
z dnia 22.05.2024r.

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO DZIAŁKI NR 142/5, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE ROŚCINNO, W GMINIE SKOKI

Podstawa prawna: art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Działka nr 142/5, Rościnnno

Stan faktyczny:

- a) działka niezabudowana.
- b) działka nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki.

Stan prawny (według wypisu z ewidencji gruntów):

- a) właściciel:
- b) rodzaj użytków:
 - RIVa, o powierzchni ok. 0,1344 ha
 - RIVb, o powierzchni ok. 0,1647 ha
 - RVI, o powierzchni ok. 0,0496 ha

Określenie niezbędnego zakresu uzgodnień decyzji o warunków zabudowy, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 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.
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **dotyczy**. Na terenie objętym inwestycją występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne o nr AZP 46-29/95 oraz nie występują formy ochrony zabytków.
- 3) właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – **nie dotyczy**.
- 4) 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.
- 5) właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – **nie dotyczy**. Teren wnioskowanej działki zlokalizowany jest poza terenami górniczymi.
- 6) ministrem właściwym do spraw środowiska - w odniesieniu do udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji - **nie dotyczy**;
- 7) marszałkiem województwa - w odniesieniu do udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
 - b) wód podziemnych – **nie dotyczy**. Teren przedmiotowej działki nie jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
- 8) starostą jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie dotyczy**. Teren wnioskowanej działki nie jest zlokalizowany na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- 9) 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**. Planowana inwestycja będzie realizowana na użytkach RIVa,

- RIVb, RVI, w związku z tym wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu oraz ze Starostą Wągrowieckim.
- 10) dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – **nie dotyczy**. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest poza Parkiem Narodowym i jego otuliną.
 - 11) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. 10 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. – **nie dotyczy**. Teren wnioskowanej działki nie jest objęty ochroną.
 - 12) właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – **dotyczy**. Ze względu na lokalizację przedmiotowej inwestycji projekt decyzji wymaga uzgodnienia w odniesieniu do pasa drogi gminnej – zarządcą drogi gminnej oraz pasa drogi powiatowej - zarządcą drogi powiatowej.
 - 13) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie - **nie dotyczy**. Teren wnioskowanej działki nie przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.
 - 14) 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 w ww. planie na inwestycję celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3.
 - 15) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – **nie dotyczy**. Planowana inwestycja leży poza obszarami, o których mowa w ustawie Prawo wodne.
 - 16) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – **nie dotyczy**.
 - 17) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – **nie dotyczy**.
 - 18) podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej - **nie dotyczy**.
 - 19) właściwym organem wojskowym – w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej- **nie dotyczy**.
 - 20) Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie - **nie dotyczy**.

Określenie niezbędnego zakresu opiniowania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 1 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:
 - a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
 - b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
 - c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć w przypadku, gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
 - d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
- **nie dotyczy**.
- 2) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:
 - a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm
- **nie dotyczy**.
- 3) operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:
 - a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

- c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;
- **nie dotyczy.**
- 4) podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.
- **nie dotyczy.**

Analizę opracowały:
mgr inż. Monika Musiał
mgr inż. arch. Judyta Hess

BURMISTRZ

Wojciech Cibail

