

**DECYZJA Nr 32.2024**  
**O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

Na podstawie art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

na wniosek

**Marcina Karpisiewicza**

z datą wpływu do Urzędu Gminy w Szczytnikach w dniu 08.02.2024r.,

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,**

na terenie położonym

**w Iwanowicach, gm. Szczytniki,**

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 10, 11 (obręb Iwanowice).

**I. Rodzaj inwestycji:**

1. rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
2. rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca na odpady, zieleni.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

1. **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1, z zastrzeżeniem lit. b),
  - b) ustala się obowiązek usytuowania co najmniej jednego narożnika projektowanego budynku na wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - c) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) – do 0,09,
  - d) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – od 100,0 m<sup>2</sup> do 200,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku – od 10,0 m do 20,0 m,
  - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, projektowanego budynku – od 3,0 m do 7,0 m,
  - g) geometria dachu projektowanego budynku – dach płaski ze spadkami technologicznymi o wysokości najwyższej położonego punktu dachu od 3,0 m do 8,0 m bądź dach dwu- lub czterospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu i o kącie nachylenia połaci dachu do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki i jej wysokości od 5,0 m do 9,0 m,

- f) usuwanie odpadów – gromadzenie w szczelnych zbiornikach do selektywnej zbiórki odpadów, wywóz w sposób zorganizowany przez właściwą jednostkę do miejsca unieszkodliwiania bądź odzysku,
- g) zaopatrzenie w ciepło - należy zastosować tzw. „ekologiczne” sposoby ogrzewania, niepowodujące uciążliwego dla otoczenia zanieczyszczenia powietrza oraz wykluczające możliwość spalania odpadków, stosownie do obowiązujących przepisów prawa,
- h) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z drogi powiatowej poprzez projektowany zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi powiatowej,
- i) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej, należy uzgodnić z zarządcami tych sieci,
- j) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla potrzeb projektowanej zabudowy, w ilości min. 2 stanowisk postojowych, z zachowaniem wymaganych odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działek sąsiednich oraz od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

**4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- b) obiekty budowlane, w tym budynek, dojazd i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz pozostałych przepisów techniczno-budowlanych lub należy uzyskać zgodę organu wydającego decyzje o pozwoleniu na budowę na odstępstwo od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na podstawie art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawa budowlanego,
- c) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,

5. zgodnie z przepisami z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,

**6. ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- nie dotyczy.

**II. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

**Załączniki decyzji:**

- załącznik nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1 : 1000 (załącznik graficzny),
- załącznik nr 2 - wyniki analizy funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna),

**UZASADNIENIE**

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji warunki zabudowy, stosownie do treści art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w trybie postępowania administracyjnego, które zmierza do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie złożonego wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeanalizowano także pozostałe wymagania, których spełnienie warunkuje wydanie decyzji. Wyniki analizy stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.







## WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,**  
na terenie położonym

**w Iwanowicach, gm. Szczytniki,**

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 10, 11 (obręb Iwanowice).

**I. Wyniki analizy zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej ww. inwestycji.**

**II. Na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono:**

1. Możliwość spełnienia wymagań dla 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:

Wymagania dotyczące nowej zabudowy.

- linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym,
  - intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) – do 0,09,
  - szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku – od 10,0 m do 20,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, projektowanego budynku – od 3,0 m do 7,0 m,
  - geometria dachu projektowanego budynku – dach płaski ze spadkami technologicznymi o wysokości najwyższej położonego punktu dachu od 3,0 m do 8,0 m bądź dach dwu- lub czterospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu i o kącie nachylenia połaci dachu do 45° oraz o kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do bocznych granic działki i jej wysokości od 5,0 m do 9,0 m.
2. Dostęp do drogi publicznej:
- obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej poprzez projektowany zjazd, którego parametry winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi powiatowej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
- istnieje możliwość zaopatrzenia w media z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
- teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Zgodność z przepisami odrębnymi:
- nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej



