

In .6730.56.2014

**D E C Y Z J A** Nr 56/2014  
o warunkach zabudowy

Na podstawie art.59 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 2012r., poz.647 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz.1071, z późniejszymi zmianami),i po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust.4 pkt.6, 9 powołanej na wstępie ustawy ,

**u s t a l a m**

na rzecz Pani Jolanty Maciążek

**w a r u n k i z a b u d o w y**

na działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 3 położoną w obrębie miejscowości Janki , gmina Somianka, dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw obejmującej:

1. budynek stacji paliw i wiaty na dystrybutory,
- 2.budynek motelu ,
- 3 parking z kostki brukowej ,
- 4.dwóch zbiorników gazu płynnego o poj. 10 m<sup>3</sup> każdy,
- 5.jeden dystrybutor gazu płynnego,
- 6.dwóch czterokomorowych zbiorników o poj. 10 m<sup>3</sup> każdy,
- 7.sześciu dystrybutorów paliw płynnych pod zadaszeniem ,
8. ciągi komunikacyjne i piesze,
- 9.punkt gromadzenia odpadów o pow. 5 m<sup>2</sup>
- 10.szczelny bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe o poj. do 9 m<sup>3</sup>

**1.Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

Rodzaj zabudowy- zabudowa usługowa .

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- Funkcja zabudowy – stacja paliw wraz z urządzeniami technicznymi dającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem
- Użytkowanie obiektów* budowlanych winno być zgodne z ich przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz winny być utrzymywane w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczające do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności w szczególności w zakresie zachowania warunków wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
- Sposób zagospodarowania terenu* : zabudowa i zagospodarowanie przedmiotowego terenu zgodnie z działem II rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie . Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz polskich norm, w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie Prawo budowlane /tj. Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz.1623 z późn. zm./ i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskiwania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32 ust. 1 i art.35 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego).

**b)Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład u przestrzennego**

- *parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu*
- Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustalono w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 62.
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna

- przekraczać 20 % powierzchni działki.
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej min 30 %powierzchni działki.
  - Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2.
  - Gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:
    - zabudowa parterowa,
    - dach dwuspadowy, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 5 do 45 stopni,
    - szerokość elewacji frontowej do 20,0 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 7,0 m.
    - wysokość głównej kalenicy dachu do 7,0 m.
- Architektura budynku nawiązująca i zharmonizowana z otaczającą zabudową.

**c) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – gdyż nie dotyczy gruntów wymienionych w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz.U.2004r Nr 121 poz 1266 z późn. zm/.
- Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną określonych w ustawie z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody /tj.Dz.U z 2013r., poz.627z późn. zm./.
- Projektowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz.U.2010r. nr 213, poz. 1397/. Na dalszych etapach zachować warunki określone w decyzji Wójta Gminy Somianka znak In.6620.1.2013 z 20.05.2013r.
- W celu ochrony przed: niszczeniem urządzeń melioracji wodnych (drenowanie, rowy otwarte i budowli na nich występujących), niszczeniem lub uszkodzaniem brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, gradzeniem nieruchomości od linii brzegu należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 145)

**d)Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Na obszarze zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty kultury współczesnej.

**e) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- dostęp do drogi krajowej poprzez zjazd i wyjazd projektowany na warunkach określonych przez zarząd drogi, należy zapewnić prawidłową komunikację wewnątrz działki w dostosowaniu do ilości pojazdów przebywających jednocześnie ,wg wskaźnika 2-4 miejsc na 100 m<sup>2</sup> pow. użytk.
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez gestora sieci ,
- zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez zakład energetyczny,
- odprowadzenie nieczystości płynnych do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych poprzez sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do studni chłonnej,
- ogrzewanie indywidualne na paliwo stałe , płynne, elektryczne lub gazowe.

**f) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

Na etapie projektowania inwestycji uwzględnić interesy osób trzecich w szczególności zabezpieczających:

- przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z infrastruktury technicznej (wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności),

- ochronę przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje,
- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody, i gleby,
- dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednie oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych do wód powierzchniowych,
- to że w obiektach i na terenie z nimi związanym, nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji i której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki.

**g)Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - nie dotyczy.**

**3 Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono literami A,B,C,D i wyznaczono na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

**U Z A S A D N I E N I E**

Pani Jolanta Maciążek zam. Warszawa ul. Tylżycka 1/81 , złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw wraz z urządzeniami technicznymi dającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem.

W wyżej wymienionej sprawie w Urzędzie Gminy Somianka zostało przeprowadzone postępowanie administracyjne . W trakcie postępowania została przeprowadzona i sporządzona analiza , o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu /Dz.U.2003r. Nr. 164, poz.1588/.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że inwestycja określona we wniosku przez inwestora będzie:

- 1.kontynuacją funkcji już istniejącej zabudowy,
- 2.wykazywała podobne cechy oraz zbliżony do zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich sposób zagospodarowania terenu.

Wobec faktu spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 do 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu uzgodnień od

Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych Autostrad w Warszawie ul. Mińska 25, 03-808 W-wa Decyzja z dnia 29.12.2014 r. postanowiono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki

- 1.Kopia z mapy zasadniczej.
2. Analiza + załącznik mapowy z granicami analizowanego terenu

Otrzymują:

1. Jolanta Maciążek
- 2.Lewandowski Paweł,
3. Pań. Bożena i Zenon Śliwka,
4. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, w Warszawie, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa
5. BIP Somianka, tablica Ogłoszeń Somianka.
6. Tablica ogłoszeń sołectwa wsi Janki.
7. a/a.

Wójt Gminy Somianka

/-/ Andrzej Żołyński