

Pl.6730.142.2021

DECYZJA
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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) i po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 5, 5a, 6, 8, 11 powołanej na wstępie ustawy,

u s t a l a m

na rzecz [REDAKTOWANE]

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

dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 115 położonej we wsi Jackowo Dolne, gmina Somianka, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Rodzaj zabudowy- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- *Funkcja zabudowy* - budynek mieszkalny jednorodzinny, wraz z urządzeniami technicznymi dającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego 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 1994 r. 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 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 ładu przestrzennego

parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu

-Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy nie ustalono zabudowa dalsza,

- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki,
- Udział powierzchni biologicznie czynnej min 40 %powierzchni działki,
- Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,

gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:

- zabudowa do dwóch kondygnacji naziemnych,
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 do 45 stopni,
- szerokość elewacji frontowej do 25,0 m.,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 10,0 m.,
- wysokość głównej kalenicy dachu do 10,0 m.

Architektura budynku nawiązująca i zharmonizowana z otaczającą zabudową.

c) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- Miejsca do czasowego gromadzenia nieczystości stałych usytuować zgodnie z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- Teren inwestycji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który z dniem 1 stycznia 2004 r. stracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym był przeznaczony pod zabudowę letniskową oraz jest objęty zgodą Urzędu Wojewódzkiego w Ostrołęce, znak 6.V-8710/29/7/84 z dnia 18.10.1984 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu ww. planu.

- W celu ochrony przed niszczeniem urządzeń melioracji wodnych (drenowanie, rowy otwarte i budowli na nich występujących), niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, groźnego dla nieruchomości od linii brzegu należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 624).

- Częściowo działka inwestycyjna położona jest w terenie stanowiącym "Dolinę Dolnego Bugu".

- Około połowa działki znajduje się w terenie zalewowym. Inwestycję należy lokalizować poza zasięgiem wód.

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

Na obszarze zamierzenia budowlanego, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty kultury współczesnej.

e) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- dostęp do drogi publicznej nr ewidencyjny 112, dla wnioskowanego terenu, poprzez działkę nr ewidencyjny 137/2 na zasadach służebności gruntowej,
- należy zapewnić prawidłową komunikację wewnątrz działki w dostosowaniu do ilości pojazdów przebywających jednocześnie,
- zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez zakład energetyczny,
- odprowadzenie wód opadowych na własny teren,
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego – istniejące przyłącze,

- odprowadzenie nieczystości ciekłych bytowych do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o poj. do 9 m³, docelowo do kolektora kanalizacji gminnej,
- ogrzewanie z indywidualnego źródła ciepła na paliwo ekologiczne niskoemisyjne.

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 od A do D i wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Pani [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. 2003 r. 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 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu uzgodnień od:

1. Starosty Powiatu Wyszowskiego

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 11 stycznia 2022 r. wystąpił do Starosty Powiatu Wyszowskiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Starosta Powiatu Wyszowskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji nie wyraził stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

2. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 11 stycznia 2022 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w terminie 21 dni od daty otrzymania projektu decyzji nie wyraził stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji;

3. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 11 stycznia 2022 r. wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu decyzji nie wyraził stanowiska w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

4. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie

Wójt Gminy Somianka wnioskiem z dnia 11 stycznia 2022 r. wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie decyzją nr WA.RPP.611.27.2022.JS z dnia 27.01.2022 r. orzekł:

- I. uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy,
- II. określić warunek dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu:
 1. obowiązek lokalizacji obiektu budowlanego (budynku mieszkalnego jednorodzinnego) i obiektu technicznego (szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o poj. do 9 m³) poza obszarem oddziaływania wody, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.

postanowiono jak w sentencji.

Wójt Gminy Somianka prowadząc postępowanie zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań i wniosków.

P o u c z e n i e

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.

Organ, który wydał decyzję jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

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

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT
Andrzej Żołyński

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Strony w postępowaniu wg wykazu.
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Starosta Powiatu Wyszkowskiego,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie,
3. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie,
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem.

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Katarzyna Woźnicka, wpisana na listę architektów MOIA nr MA – 0942.
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1923).

Załącznik nr 2 do decyzji

Nr 115/2022/WZ

Z dnia 2022-03-09

Analiza funkcji oraz cech zabudowy do ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 115 w miejscowości Jackowo Dolne gm. Somianka.

1. Podstawa prawna analizy :

- art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym {tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm./

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego {Dz.U.164 z 2003 r. poz. 1588}

2. Zgodnie z par. 3 ust. 1 i 2 przytoczonego rozporządzenia został wyznaczony obszar wokół działki podlegający analizie, granice pokazano na mapie, stanowiącej załącznik graficzny do analizy.

3. Sprawdzenie zgodności planowanej inwestycji z warunkami określonymi w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy :

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,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
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
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad. 1. Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ad. 2. Dostęp do drogi publicznej nr ewidencyjny 112, dla wnioskowanego terenu, poprzez działkę nr ewidencyjny 137/2 na zasadach służebności gruntowej.

Ad. 3. Istniejące i zamierzone uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

Teren jest przyłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej,

Woda z wodociągu gminnego.

Odprowadzenie ścieków do zbiornika na nieczystości ciekłe.

Ad. 4 Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad. 5. Projektowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Podsumowując analizę, stwierdza się, że zostały spełnione wszystkie warunki, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

4. Gabaryty i parametry istniejącej zabudowy:

- w granicach analizowanego obszaru występuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, jednorodzinna

- na wyznaczonym obszarze są zrealizowane budynki o zróżnicowanych parametrach technicznych i standardzie budowlanym
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0.3
- powierzchnia zabudowy na działkach do 30 % powierzchni działki.
- ilość kondygnacji do dwóch kondygnacji naziemnych,
- szerokość elewacji frontowych do 16.0 m,
- dachy dwuspadowe, jednospadowe wielospadowe o kącie nachylenia od 10 do 45 stopni.
- wysokość głównych kalenic nie przekracza 10.0 m
- wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych do 10.0 m.

5. Dla projektowanej inwestycji ustalono następujące gabaryty i parametry.

1. Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy nie ustalono zabudowa dalsza.
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki.
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni działki.
4. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0.4
6. zabudowa do dwóch kondygnacji naziemnych
7. Dach dwuspadowy, lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci od 10 do 45 stopni.
8. Wysokość głównej kalenicy dachu do 10.0 m.
9. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 10.0 m.
10. Szerokość elewacji frontowej do 15.0 m.
12. Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.

mgr inż. arch. Katarzyna Woźnicka
uprawnienia architektoniczne
Nr UAN-4224/134/102/86
Członek Mazowieckiej Okręgowej
Izby Architektów RP NAMA-0942