

Sokoły dnia 14.02.2022 r.

RG.6730.42.2021

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz § 1, § 3 - § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań, dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze.zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, 1491, 2052).

- po rozpatrzeniu wniosku **Pana XY**, z dnia 25.12.2021 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy inwestycji, polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą na działce o numerze ewidencji gruntów 108/5 położonej w Sokołach przy ul. Wygoda**

w obrębie gruntów wsi Kruszewo-Wypychy, gm. Sokoły

- po uzgodnieniu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Zarząd Zlewni w Białymstoku.
- po uzgodnieniu ze Starostwem Powiatowym w Wysokiem Mazowieckiem – w zakresie ochrony gruntów rolnych – Postanowienie BI.6123.17.2022 z dnia 27.01.2022 r.
- po dokonaniu analizy zgodnie z w. w. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., dokonanej w oparciu o mapę - zał. nr 2, znajdującą się w aktach sprawy.

ustalam
następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji, sposób użytkowania obiektu i zagospodarowania terenu:

- **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą na działce o numerze ewidencji gruntów 108/5 położonej w Sokołach przy ul. Wygoda w obrębie gruntów wsi Kruszewo-Wypychy, gm. Sokoły.**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Mapa z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - zał. nr 1 (przekazana inwestorowi) oraz część tekstowa i graficzna analizy urbanistyczno-architektonicznej znajdują się w Urzędzie Gminy Sokoły ul. Rynek Mickiewicza 10.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z odrębnych przepisów:

a) Warunki i wymagania ładu przestrzennego

- Stwierdza się, że przedstawiona na załączniku graficznym do wniosku inwestycja określona liniami rozgraniczającymi znajduje się na obszarze, dla którego przestał obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły.
- Na podstawie 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 z 2003 r. ze zm.) wyznaczono granice analizowanego obszaru na mapie w skali 1: 1000 oznaczone linią koloru czerwonego. Z analizy funkcji wynika, iż wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z istniejącym rodzajem zabudowy terenu.

b) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Projektowana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

- pow. zabudowy - 250m²
- szerokość elewacji frontowej - 19,0m
- wysokość do kalenicy – 7,0m
- wysokość do okapu – 3,0m
- kształt dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°

Projektowana budowa budynku gospodarczego

- pow. zabudowy – 70m²
- szerokość elewacji frontowej – 8,50m
- wysokość do kalenicy – 6,0m
- wysokość do okapu – 3,0m
- kształt dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°
- od powyższych danych przyjęto tolerancję $\pm 20\%$
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy działki z drogą gminną w odległości 6,0m.

3. Ustalenia, dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska, wynikające z art. 73 i 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127, 2269.)

- należy spełnić wymogi ustawy z 16 kwietnia 2004 Prawo ochrony przyrody (tekst jednolity . z 2021 r. poz. 1098,.).

- należy spełnić wymogi art. 29 i 234 – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) – właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- odpady komunalne gromadzić na terenie działki, objętej niniejszą decyzją w pojemnikach, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w miejscach, zlokalizowanych zgodnie z Ustawą o odpadach (tekst jednolity (Dz. U. z 2021 r. poz. 779).
- jak wynika z ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białymstoku na działce o numerze ewidencji gruntów 108/5 w obrębie Kruszewo-Wypychy, gmina Sokoły występują urządzenia melioracji wodnych (drenowanie). Nie wyklucza się również występowania na przedmiotowej działce lub w jej sąsiedztwie urządzeń wodnych niebędących urządzeniami melioracyjnymi.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- nie ustala się - teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.

5. Ustalenia z zakresu obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej

- obsługa komunikacyjna – istniejący zjazd z drogi gminnej
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze na zasadach zarządcy sieci
- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze na zasadach zarządcy sieci
- odprowadzenie ścieków – projektowane przyłącze na zasadach zarządcy sieci
- zapotrzebowanie na energię cieplną – własne źródło

6. Ustalenie wymagań, dotyczących m.in. ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie z m.in. art. 5 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) obiekt budowlany wraz z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz w sposób, określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych/ m.in. zmienionym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 16 września 2020r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2020r. poz. 1608), ww. ustawie Prawo budowlane, Polskich Normach, ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1595), zapewniając m.in.:

- bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania,
- ochronę przed hałasem, drganiami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem,

- poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby/odpowiednie odprowadzenie ścieków, wody opadowej i odpadów/,
- odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- nie dotyczy omawianej inwestycji.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą na działce o numerze ewidencji gruntów 108/5 położonej w Sokołach przy ul. Wygoda w obrębie gruntów wsi Kruszewo-Wypychy, gm. Sokoły.**

Teren wskazany pod inwestycję inwestor określił na załączniku graficznym.

Z dniem 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły, w obrębie, którego znajdował się teren inwestycji. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 pkt.1 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu przestrzennym tut. organ poddał analizie obszar wyznaczony wokół terenu inwestycji (mapa zał. nr 2).

Z analizy wynika, że:

- wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z rodzajem zabudowy i zagospodarowania terenu. Kontynuacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach sąsiednich w terenie analizowanym.
- teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej.
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.
- istnieją wystarczające warunki techniczne do realizacji inwestycji.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

-X-

Po uzyskaniu żądanych postanowień, uzgadniających przedłożone warunki zabudowy wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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

Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu.

Decyzja niniejsza traci ważność, jeżeli, inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są niezgodne z ustaleniami wydanej decyzji.

-x-

W związku z art. 28 ustawy prawo budowlane niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych – realizacja inwestycji wymaga pozwolenia na budowę.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Wysokiem Mazowieckiem wniosek o pozwolenie na budowę zgodnie z art. 33 i 34 ww. ustawy.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- a) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy,
- b) projekt zagospodarowania działki, opracowany przez uprawnioną osobę na aktualnej mapie geodezyjnej,
- c) 4 egzemplarze projektu budowlanego, opracowane przez uprawnioną osobę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawo Budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu.
- d) Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

-x-

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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.

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.

Otrzymują strony:

1. Pan XY
2. Strony wg rozdzielnika
3. a/a

projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Anna Siwik-Białous
wpis na listę PDOIA nr 0457