

DECYZJA Nr 1 /2024
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.),

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 30 października 2023 r. złożonego przez Pana Marcina Sekreckiego, zam. Windyki 127, 06-513 Wieczfnia Kościelna, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji do zbierania i magazynowania wód opadowych w tym roztopowych z dachu oraz szczelnego podziemnego zbiornika retencyjnego, na terenie działki nr 297, obręb Windyki, gmina Wieczfnia Kościelna,

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Starostą Mławskim** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Postanowienie znak: G.6124.9.47.2023 z dnia 28.12.2023 r.,
- 2) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Postanowienie znak: WA.2.4.521.155.2023.KŁ z dnia 29.12.2023 r. Teren objęty decyzją o warunkach zabudowy znajduje się w obszarze zmeliorowanym. Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych- w przypadku ich uszkodzenia, należy przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem inwestycji.;
- 3) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – w/w organ nie odniósł się do projektu decyzji. Jednakże, 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;

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie instalacji do zbierania i magazynowania wód opadowych w tym roztopowych z dachu oraz szczelnego podziemnego zbiornika retencyjnego, na terenie działki nr 297, obręb Windyki, gmina Wieczfnia Kościelna, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa instalacji do zbierania i magazynowania wód opadowych w tym roztopowych z dachu oraz szczelnego podziemnego zbiornika retencyjnego – infrastruktura techniczna.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa instalacji do zbierania i magazynowania wód opadowych w tym roztopowych z dachu,
 - szczelny podziemny zbiornik retencyjny, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 15,0 m²,
 - maksymalna wysokość zbiornika – 3,0 m,
 - maksymalna pojemność zbiornika – 5,0 m³,
 - maksymalna szerokość zbiornika – 3,0 m³,
 - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - obowiązują ustalenia dla Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich;
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
 - 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;
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą;
 - w przypadku wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna;
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektrycznej na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – projektowany szczelny zbiornik retencyjny,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- obsługa komunikacyjna – nie dotyczy,
- liczba miejsc parkingowych – nie dotyczy,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja;
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360);
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Pan Marcin Sekrecki, zam. Windyki 127, 06-513 Wieczfnia Kościelna, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji do zbierania i magazynowania wód opadowych w tym roztopowych z dachu oraz szczelnego podziemnego zbiornika retencyjnego, na terenie działki nr 297, obręb Windyki, gmina Wieczfnia Kościelna.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja ulega wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę, inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna, Wieczfnia Kościelna 48, 06-513 Wieczfnia Kościelna. Kary nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzeczkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza wraz z wynikami analizy.

Załączniki graficzne otrzymuje wnioskodawca oraz znajdują się w aktach sprawy.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJT
mgr inż. Mariusz Gębala

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
Pan Marcin Sekrecki
Windyki 127
06-513 Wieczfnia Kościelna
2. Strony postępowania wg wykazu
3. A/a

Zamieszczono na:

1. Tablica ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wieczfnia Kościelna
2. Strona Biuletynu Informacji Publicznej
Gminy Wieczfnia Kościelna: <http://ugwieczfnia.bipgmina.pl>

Wydruk z mapy
Skala 1:1000
Woj. mazowieckie
Pow. miński
Gmina: Wierzbica Kościelna
Obręb: 22 Wierzbica



