

Wieczfnia Kościelna, dnia 13 sierpnia 2024 r.

GKiL.6730.7.2024

**DECYZJA Nr 7 /2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 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 (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 kwietnia 2024 r. złożonego przez Panią Marzenę Pszczółkowską, zam. Pogorzel 19, 06-513 Wieczfnia Kościelna, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie otwartego rowu melioracyjnego R-G na rów kryty, na terenie działek nr 36, 37, 38, obręb Pogorzel, gmina Wieczfnia Kościelna,

- po uzgodnieniu z:

- 1) **Starostą Powiatu Mławskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie G.673.85.2024 z dnia 04 lipca 2024 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 WD.ZPU.4350.1928.2024.KR z dnia 12 lipca 2024 r.,

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 przebudowie otwartego rowu melioracyjnego R-G na rów kryty, na terenie działek nr 36, 37, 38, obręb Pogorzel, gmina Wieczfnia Kościelna, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: przebudowa otwartego rowu melioracyjnego R-G na rów kryty – przebudowa urządzeń wodnych.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- przebudowa otwartego rowu melioracyjnego R-G na rów kryty, o maksymalnej długości – 136,0 m,
- maksymalna średnica – DN 300,
- wyloty w ilości do 2 sztuk,
- studnia żelbetonowa w ilości do 2 sztuk – DN 1000,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - linia zabudowy – nie ustala się,
 - 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,
 - 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,
 - w przypadku wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. 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 (t.j. 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,
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – nie dotyczy,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo, do odbiornika lub do gruntu na terenie własnej działki; w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych odprowadzenie wód opadowych do odbiornika lub do gruntu wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
 - obsługa komunikacyjna – nie dotyczy,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania w 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.),

- 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

Dnia 29 kwietnia 2024 r. Pani Marzena Pszczółkowska, zam. Pogorzel 19, 06-513 Wieczfnia Kościelna, wystąpiła do Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie otwartego rowu melioracyjnego R-G na rów kryty, na terenie działek nr 36, 37, 38, obręb Pogorzel, 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. Rzeczowska 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,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Załączniki graficzne otrzymuje wnioskodawca oraz znajdują się w aktach sprawy.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. A i art. 4 część I pkt 8
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.), wniesiono
opłatę w kwocie 598,00 zł w dniu 20.11.2023 r.;
- internetowy przelew bankowy

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
Marzena Pszczółkowska
Pogorzel 19
06-513 Wieczfnia Kościelna
2. Strony postępowania wg wykazu
3. A/a

WÓJT

mgr inż. Mariusz Gębala

Zamieszczono na:

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

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, zostało przyjęte Uchwałą Nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r., zmienionego uchwałą nr XX/200/2021 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny.

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych 36 o łącznej powierzchni 3,0100 ha, stanowiącej: łąki trwałe klasy V (pow. 1,7000 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,1400 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,8300 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,3100 ha), grunty pod rowami klasy V (pow. 0,0300 ha); 37 o łącznej powierzchni 2,9800 ha, stanowiącej: lasy klasy VI (pow. 0,3900 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,1300 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 1,1800 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,3900 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,8200 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,0400 ha), grunty pod rowami klasy V (pow. 0,0300 ha); 38 o łącznej powierzchni 2,8600 ha, stanowiącej: lasy klasy VI (pow. 0,5200 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,1600 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 1,0100 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,3100 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,7300 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,1000 ha), grunty pod rowami klasy V (pow. 0,0300 ha). Działki znajduje się w obrębie Pogorzelskiej, gmina Wieczfnia Kościelna.

ANALIZA
**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 – 5A USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. W związku z tym, że planowana inwestycja dotyczy przebudowy urządzeń wodnych, odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. **Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:**
 - 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – zapotrzebowanie na media określono w ust. 2 lit. c decyzji;
 - 2) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 82); projektowana inwestycja realizowana będzie poza gruntami leśnymi objętymi ochroną,
 - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 4) zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
3. Wnioski do analizy:
 - 1) dopuszcza się przebudowę otwartego rowu melioracyjnego R-G na rów kryty, o maksymalnej długości – 136,0 m,
 - 2) maksymalna średnica – DN 300,
 - 3) wyloty w ilości do 2 sztuk,
 - 4) studnia żelbetonowa w ilości do 2 sztuk – DN 1000,
 - 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - 7) linia zabudowy – nie ustala się.

Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJT

mgr inż. Mariusz Gębala

NACZENIA
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz landscapek

mgr inż. Mariusz Gębala

Wydruk z mapy
Skala 1:1000
Woj. mazowieckie
Pow. mławski
Gmina: Włeczfnia Kościelna
Obraz: 14 Pogorzel

Potwierdza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parafianego zasobu historycznego i terytorialnego	STARSZA	MAWSKI
Organ prowadzący parafialny zasób historyczny i terytorialny	STARSZA	MAWSKI
Materiał zasobu	MAWSKI	MAWSKI
Klasyfikator ewidencyjny	MAWSKI	MAWSKI
Data wykonania kopii	MAWSKI	MAWSKI
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	MAWSKI	MAWSKI
z up.	MAWSKI	MAWSKI

Kierownik Powiatowego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Wydziale Geodezji i Katastru