

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 64 ust. 1 i art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.03.2025 roku, który złożył:

Pan Bartosz Walenda, ul. Dzielna 72/43, 01-029 Warszawa

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu**, na działce nr 60/2 z obrębu 0010 Krysk Nowy, gmina Naruszewo w granicach terenu oznaczonego liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji (zał. nr 1)

- 1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
- 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu**
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

3.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji w odległości 20 m od granicy działki od strony drogi wojewódzkiej nr 571 oraz 15 m granicy działki od strony drogi publicznej gminnej;
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,12;
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,12;
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- e) udział powierzchni zabudowy – do 10%;
- f) szerokość elewacji frontowej – do 13,0 m;
- g) wysokość zabudowy – do 7,0 m;
- h) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2;
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- j) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- k) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – równoległy lub prostopadły;
- l) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 8 m, łączącej się z drogą publiczną gminną, zakazuje się budowy zjazdów na drogę wojewódzką.

Zgodnie z art. 2 pkt 29, 31, 32 i 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) intensywność zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej określa się dla powierzchni terenu objętego decyzją.

3.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.); - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy

nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, (§ 3 ust. 1, pkt 55 lit. b) tiret pierwsze rozporządzenia)).

Wójt Gminy Naruszewo po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, dnia 06.03.2024 roku decyzją nr RSG.6220.6.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach ustalił środowiskowe uwarunkowania przedsięwzięcia;

- b) inwestycję należy zaprojektować, realizować oraz eksploatować zgodnie z ustalonymi środowiskowymi uwarunkowaniami realizacji przedsięwzięcia określonymi w decyzji Wójta Gminy Naruszewo o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 06.03.2024 roku RSG.6220.6.2022, która stała się ostateczna dnia 04.04.2024r.;
- c) planowana inwestycja musi być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- d) planowana inwestycja musi być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) i ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- e) inwestycja znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 roku w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- f) teren inwestycji nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- g) zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

3.3 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

3.3.1 Infrastruktura techniczna

- a) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach,
- c) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – ogrzewanie elektryczne, mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii elektrycznej, indywidualna kotłownia na paliwo stałe lub gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności zgodnie z uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach,
- d) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych – na teren własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach,
- e) ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych – każdy z budynków do indywidualnego szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ z którego ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz ścieków na terenie gminy zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach,
- f) ustalenia w zakresie gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy zgodnie z przepisami o odpadach zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

3.3.2 Komunikacja

- a) ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej stanowiącej działkę nr 61,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – w obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

3.4 Wymagania dotyczące interesu osób trzecich

- 1) planowaną inwestycję należy realizować na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418);
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
 - a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.
- 3) należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

3.5 Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych oraz obszarów narażonych na zalanie

Teren objęty wnioskiem położony jest poza w/w terenami.

4. Przedmiotową decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- a) Starostą Płońskim: Postanowieniem znak: Nr GG.6123.436.2025 z dnia 10.04.2025 roku – Starosta Płoński pozytywnie uzgodnił projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji cezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- b) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Zarządem Zlewni w Ciechanowie: uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy 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”.
- c) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych: uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy 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”.
- d) Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie: uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy 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”.

w odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła. Nie zachodziła też potrzeba uzyskiwania opinii od operatora przesyłowego elektroenergetycznego i operatora przesyłowego gazowego o których mowa w art. 53 ust. 5 e, w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 5b odstąpiono od uzgadniania projektu decyzji z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, ponieważ dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

5. Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:
- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
 - 2) załącznik Nr 2 - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wraz z wynikami analizy i załącznikiem graficznym w skali 1:1000 (dla pozostałych stron postępowania oprócz Wnioskodawcy, do wglądu w Urzędzie Gminy w Naruszewie).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Pan Bartosz Walenda, ul. Dzielna 72/43, 01-029 Warszawa, złożył dnia 04.03.2025 roku wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na działce o numerze ewidencyjnym: 60/2 obręb 0010 Krysk Nowy, gmina Naruszewo.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

Planowana inwestycja znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 roku w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Niniejsze zamierzenie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, (§ 3 ust. 1, pkt 55 lit. b) tiret pierwsze w/w rozporządzenia)). Wójt Gminy Naruszewo po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, dnia 06.03.2024 roku decyzją nr RSG.6220.6.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach ustalił środowiskowe uwarunkowania przedsięwzięcia.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 82).

Projekt decyzji przygotował: mgr Michał Niemirski posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r., poz. 932 i 1650).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE:

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Wójta Gminy Naruszewo w terminie 14 dni od daty 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie, o którym mowa w art. 51, ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. 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 traci to prawo.
6. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
7. Projekt budowlany należy opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
8. Decyzję o pozwoleniu na budowę / zgłoszenie, należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Płońsku.

Zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie części I pkt. 8 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.), zwolnienie - „wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy”.

Otrzymują:

1. Inwestor: Pan Bartosz Walenda
2. Pozostałe strony postępowania (zgodnie z wykazem w aktach sprawy)
3. a/a

Zamieszczono:

1. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu dnia 19.05.2025r.

Z up. Wójta
Monika Biezuńska
Inspektor
ds. planowania przestrzennego

