

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.10.2022 roku, który złożyła:

Gmina Naruszewo z siedzibą w Naruszewo 19A, 09-152 Naruszewo reprezentowana przez Zastępcę Wójta Pana Tomasza Konczewskiego

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z pomieszczeniami bibliotecznymi**, na działkach nr 46 i 47 z obrębu 0032 Nacpolsk, gmina Naruszewo w granicach (A-B-C-D) oznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji (zał. nr 1)

- 1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa**
- 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z pomieszczeniami bibliotecznymi**
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 3.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego**
 - a) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji w odległości 6 m od granicy działki od strony drogi powiatowej nr 3067W oraz 10 m od granicy działki od strony drogi krajowej nr 50.
 - b) powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji – do 350 m²,
 - c) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 75%;
 - d) szerokość elewacji frontowej – do 32 m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 4,5 m;
 - f) wysokość górnej krawędzi kalenicy – do 12 m;
 - g) ilość kondygnacji naziemnych – maksymalnie 1;
 - h) geometria dachu – dach płaski lub dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - i) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – równoległy lub prostopadły.
 - 3.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - a) planowana inwestycja nie 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),
 - b) planowana inwestycja musi być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
 - 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),
 - c) planowana inwestycja musi być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) i ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
 - d) teren inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
 - e) teren inwestycji nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);

- f) zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 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,
- b) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- c) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – 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,
- d) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych – na teren własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych – 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 lub do przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę,
- 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.

3.3.2 Komunikacja

- a) ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 3067W stanowiącej działkę nr 27; istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 3067W;
- b) ustalenia w zakresie wymaganej ilości miejsc parkingowych – w obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z zapotrzebowania budynku.

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. 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 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) Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie - postanowienie znak: O/WA.Z-3.4351.552.2022.MF z dnia 22.11.2022 r., pozytywnie uzgadniające projekt decyzji. Obsługa komunikacyjna przedmiotowej nieruchomości winna odbywać się na zasadach podanych w przedmiotowym projekcie decyzji.
- b) Powiatowym Zarządem Dróg w Płońsku - Postanowienie Nr 134/2022 znak sprawy: DT.6730.1.139.2022 z dnia 22.11.2022 roku, uzgodniono przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji w zakresie:
 1. Linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 2. Obsługi komunikacyjnej – istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 3067W Radzikowo – Sobanice – Nacpolsk (dz. ew. nr 27).

w odniesieniu 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.

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. 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) 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, Gmina Naruszewo z siedzibą w Naruszewo 19A, 09-152 Naruszewo reprezentowana przez Zastępcę Wójta Pana Tomasza Konczewskiego, złożyła dnia 27.10.2022 roku wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z pomieszczeniami bibliotecznymi na działkach o numerach ewidencyjnych: 46 i 47 obręb 0032 Nacpolsk, gmina Naruszewo.

W dniu 27.10.2022 roku kopia wniosku Gminy Naruszewo wraz z załącznikami została przesłana do Urbanisty w celu przygotowania analizy terenu i wynikającego z niej projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy. Pismem znak: RSG.6730.44.2022 z dnia 31.10.2022 roku stronom postępowania zostało przesłane zawiadomienie Wójta Gminy Naruszewo o wszczęciu postępowania oraz przysługującym im prawom. Dnia 03.11.2022 roku do wniosku zostały dołączone oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunki techniczne przyłącza wodociągowego dla projektowanej inwestycji. Wójt Gminy Naruszewo otrzymał w dniu 10.11.2022 roku projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z pomieszczeniami bibliotecznymi na działkach o numerach ewidencyjnych: 46 i 47 obręb 0032 Nacpolsk, gmina Naruszewo. W związku z otrzymanym przez Wójta w/w. projektem decyzji o warunkach zabudowy, stronom postępowania zostało przesłane pismo znak: RSG.6730.44.2022 z dnia 10.11.2022 roku o wystąpieniu Wójta Gminy Naruszewo do Organów: Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie oraz Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczącego w/w. przedsięwzięcia. 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. 5e, w/w ustawy. Dnia 24.11.2022 roku wpłynęło do Urzędu Gminy Postanowienie Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad znak: O/WA.Z-3.4351.552.2022.MF z dnia 22.11.2022 roku uzgadniające pozytywnie przedłożony projekt decyzji. Dnia 24.11.2022 roku do Urzędu Gminy w Naruszewie wpłynęło Postanowienie Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku Nr 134/2022 znak sprawy: DT.6730.1.139.2022 z dnia 22.11.2022 roku, uzgadniające przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy

dla w/w inwestycji w zakresie: linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym oraz obsługi komunikacyjnej – istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 3067W Radzikowo – Sobanice – Nacpolsk (dz. nr ew. 27). Wójt Gminy Naruszewo pismem znak RSG.6730.44.2022 z dnia 28.11.2022 roku zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego. Strony postępowania zostały poinformowane o przysługującym im prawie wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań m.in. przeprowadzenia dodatkowych dowodów mogących mieć znaczenie w sprawie.

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2399).

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. Ze względu na to, że inwestycja będzie realizowana na gruntach zurbanizowanych oznaczonych w ewidencji gruntów jako Bi i B, 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. 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.). Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 w związku z art. 64 ust. 1 w/w. ustawy, 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,

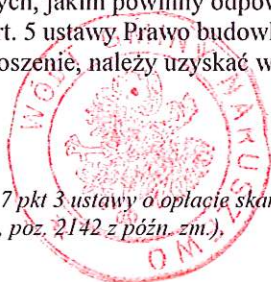
b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

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) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.).
8. Decyzję o pozwoleniu na budowę / zgłoszenie, należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Płońsku.

Zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Inwestor: Gmina Naruszewo
2. Pozostałe strony biorące udział w postępowaniu (wykaz w aktach sprawy)
3. a/a



Z up. WÓJTA
Monika Biezuńska
Pełniący funkcję
ds. planowania przestrzennego

Decyzja niniejsza stała się ostateczna
w dniu 31.12.2022
Naruszewo, dnia 03.01.2023

Z up. WÓJTA
Monika Biezuńska
Pełniący funkcję
ds. planowania przestrzennego