

Korytnica 19.07.2017 r.

RK.6730.24.2016/2017

DECYZJA Nr 24/2016/2017
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz.1073.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2017r. poz. 1257), i po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 6-9 powołanej na wstępie ustawy:

u s t a l a m

na rzecz Gminy Korytnica, ul. Małkowskiego 20, 07-120 Korytnica,

w a r u n k i z a b u d o w y

na działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 710/2 położoną w obrębie wsi Jaczew, dla inwestycji polegającej na budowie budynku remizy strażackiej OSP, budowie zbiornika ścieków bytowych o poj. do 9 m³.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Rodzaj zabudowy - zabudowa usługowa.

Funkcja zabudowy - remiza strażacka OSP, zbiornik ścieków bytowych.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy
wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- *Użytkowanie obiektu* budowlanego winno być zgodne z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz winien być utrzymywany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczające do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności w szczególności w zakresie zachowania warunków wynikających z art. 5 ust. 1 pkt. 1 do 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U z 2017 r., poz. 1332 j.t.).

- *Sposób zagospodarowania terenu* : zabudowa i zagospodarowanie przedmiotowego terenu zgodnie z działem II rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz polskich norm, w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U z 2017 r., poz. 1332 j.t.), aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskiwania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32 ust. 1 i art.35 ust.1 pkt. 2 Prawa budowlanego).

b) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład
przestrzennego

- *parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu*

- linia zabudowy: minimum 6,0m od krawędzi jezdni drogi gminnej nr ewid. gr. 788.

Za zgodność
z oryginałem

WÓJTA GMINY KORYTNICA
mgr inż. ...
1

141774620

- linia zabudowy: minimum 13m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr ewid. gr. 568.
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40% w tym udział powierzchni biologicznie czynnej 60%.
- gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy: zbiornik nieczystości bytowych o poj. do 9m³ szczelny bezodpływowy.
- gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji naziemnych w formie parteru z poddaszem.
- wysokość głównej kalenicy budynku od 7 m do 9,5m, wysokość górnej krawędzi elewacji od 3,5 m do 5,5m
- szerokość elewacji frontowej od 10 m do 22 m,
- dach dwu lub wielospadowy z okapami, o kącie nachylenia połaci od 5° do 50°.
- dopuszcza się lokalizację budynku w odległości do 1,5 m od granicy z działką 711.
- Architektura budynku nawiązująca i zharmonizowana z otaczającą zabudową.
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

c) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- Planowaną inwestycję należy zaprojektować i realizować w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem wód, powietrza i gleby.
- Miejsca do czasowego gromadzenia nieczystości stałych zgodnie z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).

d) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze analizowanym nie występują tego typu obiekty. Warunków w tym zakresie nie ustala się.

e) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd na drogę powiatową nr ewid. gr. 568.
- zaopatrzenie w wodę: z wodociągu grupowego na warunkach określonych przez ZMWiKW w Węgrowie.
- zastosowania się do wymogów stawianych przez ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121.),
- zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez RE Wyszków.
- odprowadzenie ścieków do projektowanego zbiornika.
- opróżnianie osadnika poprzez wywóz przez jednostki wyspecjalizowane.
- odprowadzenie wód opadowych na własny teren,
- ogrzewanie indywidualne na paliwo stałe, płynne, gazowe lub elektryczne.
- usuwanie odpadów stałych poprzez wywóz przez jednostki wyspecjalizowane na wysypisko,

f) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Na etapie projektowania inwestycji uwzględnić interesy osób trzecich w szczególności:

- zabezpieczenia przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z infrastruktury technicznej (wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności),

- ochronę przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas,
- ochronę przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

g) Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - nie dotyczy

3 Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Gmina Korytnica złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku remizy strażackiej OSP, budowie zbiornika ścieków bytowych o poj. do 9 m³ na działce nr 710/2 w obrębie wsi Jaczew.

Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego w myśl art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne jest ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji.

W dniu 15.07.2016 r., Wójt Gminy Korytnica wydał decyzję nr 24/2016, znak sprawy RK.6730.24.2016, w której określił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Od tej decyzji strony postępowania wniosły odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach. W odwołaniu podnosiły kwestię spornej granicy pomiędzy działką 710/2 a 711 położonych e obrębie wsi Jaczew. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Siedlcach Decyzją z dn. 02.09.2016 r., znak SKO.4000-1345/2016, uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

W dniu 17.11.2016 r., OSP w Jaczewie złożyła wniosek o rozgraniczenie pomiędzy działkami 710/2 a 711. W trakcie prowadzonego postępowania rozgraniczeniowego strony zawarły ugodę przed uprawnionym geodetą. Kwestia spornego przebiegu granicy przestała istnieć.

W związku z tym Wójt Gminy Korytnica pismem z dn. 23.05.2017 r., zawiadomił strony postępowania o przystąpieniu do ponownego rozpatrzenia wniosku Gminy Korytnica o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy wytycza ogólne podstawowe kierunki projektowanej inwestycji budowlanej, podlegające dalszym szczegółowym ustaleniom, przewidzianym w prawie budowlanym i przepisach o warunkach technicznych, w tym w zakresie usytuowania budowli w stosunku do innych obiektów i sąsiednich działek. Organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nie określa lokalizacji planowanego obiektu w konkretnym miejscu działki. Usytuowanie projektowanego obiektu na terenie działki należy do kompetencji organu architektoniczno - budowlanego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ w sposób określony w § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1558), wyznaczył wokół terenu inwestycji obszar analizowany. Wyznaczony obszar jest w pełni reprezentatywny dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy. Z podsumowania analizy wynika, że zostały spełnione wszystkie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Projektowana inwestycja będzie pełniła funkcję uzupełniającą. Jej poszczególne

Za zgodność
z oryginałem

mgr inż. ... 3
... 1b
AZP ... 3
KODQR 111774620

parametry określone w niniejszej decyzji, zgodne z wnioskiem inwestora, wpisują się w analizowany teren.

Wobec faktu spełnienia warunków wynikających z art.61 ust. 1 pkt. 2 do 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz po uzgodnieniu z:

1. Dyrektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, który nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.
2. Zarządem Dróg Powiatowych w Węgrowie, który nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

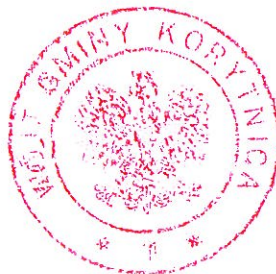
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki

1.Kopia z mapy zasadniczej.

Otrzymują:

- 1.Wnioskodawca
- 2.Strony wg wykazu w aktach sprawy.
3. a/a



Zwolnione z opłaty skarbowej. Ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz.1635 ze zm. Załącznik do ustawy).

Sprawę prowadzi: Sławomir Wantusiak Tel. 25 6612281

Projekt sporządził: Mgr inż. arch. Katarzyna Woźnicka, wpisana na listę architektów MOIA nr.MA-0942

Decyzja stała się ostateczna

w dniu...28.08.2017...

Z up. WÓJTA
Sławomir Wantusiak
Kierownik Referatu Rozprawa
i Główny Projektant