

Wieniawa, dnia 10.10.2024 r.

GN.6730.64.2024

DECYZJA
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 i art. 64a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) zmieniającej nin. ustawę z dniem 24 września 2023r. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku

Pana Cezara Norek
ul. Parkowa 20, 26-432 Wieniawa

USTALAM

I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie czterech wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70m² na działce nr ewid. 401 (obręb 0018) w miejscowości Wieniawa gmina Wieniawa.

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

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linia zabudowy: min. 12,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 393) oraz min. 6,0m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 411);

2) intensywność zabudowy dla planowanej inwestycji:

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,04;

- nadziemna intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,04;

3) udział powierzchni zabudowy: do 5,0%;

4) szerokość elewacji frontowej poszczególnego budynku: 7,0m z tolerancją do 20,0%;

5) wysokość zabudowy poszczególnego budynku: od 4,0m do 8,0m;

6) geometria dachu:

- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy;

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45°;

- kierunek głównej kalenicy: prostopadły do bocznych granic nieruchomości;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0%;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny na terenie objętym decyzją.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającej przekształceniu do 1600,0m².

Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r, poz. 1839 ze zm.). W związku z powyższym niniejsze przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

4. Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

(Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zm.). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są zobowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do dwóch dróg gminnych (nr ewid. dz. 393 i 411).

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci.
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci.
- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
- odprowadzenie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając:

a) ochronę przed:

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

b) ochronę przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

8. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023r., poz. 633 ze zm.).

9. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2024r, poz. 82).

10. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 413 „Goszczewice-Szydłowiec”.

Teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na udokumentowanych złożach kopalin oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

11. Ustalenia w zakresie wymaganej odległości obiektu budowlanego od linii elektroenergetycznych i gazociągów określonych w art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefach powyższych linii i sieci.

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono przerywaną linią koloru czarnego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

Planowana inwestycja dotyczy budowy czterech wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych Inwestora, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 ze zm.).

Zgodnie art. 64a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstępuje się od uzasadnienia decyzji, o której mowa w ust. 1, gdy uwzględnia ona w całości żądanie strony.

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny Nr 1 do decyzji. Analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu umieszczono w załączniku tekstowym Nr1. Teren analizy oznaczono na załączniku graficznym Nr 2. Załącznik tekstowy i załączniki graficzne stanowią integralne części decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgadnia się w przypadku:

- **pkt 2a** - właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przysusze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130):

„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

- **pkt 5** - marszałkiem województwa - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych;

Nieruchomość wskazana pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 413. W związku z tym projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w Warszawie.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130):

„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

- **pkt 6** - organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako R (grunty orne) i S (sady), dlatego projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130):

„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

oraz Starostą Przysuskim:

-Postanowienie Starosty Przysuskiego znak: WN.6123.218.2024.MW z dnia 20.09.2024 r.

Uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 7 dni (licząc od otrzymania doręczenia wystąpienia o uzgodnienie) – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Stosownie do art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4 przytoczonej ustawy.

Planowaną inwestycję oraz jej usytuowanie na działkach, w stosunku do zabudowy sąsiedniej należy zaprojektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.).

Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
5. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 ze zm.).
6. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.
7. W przypadku wystąpienia kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji należy:
 - a) ustalić lokalizację rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
 - b) wykonać przebudowę urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.)

odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego.

- c) przekazać dokumentacji powykonawczej przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu.

Niniejsza decyzja wydana w pierwszej instancji, od której uzasadnienia organ odstąpił z powodu uwzględnienia w całości żądania strony, jest ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie w toku instancji, zgodnie z art. 127 § 1a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572).

Strona niezadowolona z decyzji może w terminie 30 dni od jej doręczenia wnieść na nią skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem tutejszego organu.

Załączniki:

- załącznik tekstowy Nr 1
- załącznik graficzny Nr 1
- załącznik graficzny Nr 2

Otrzymują:

- 1/Inwestor
2/ a/a

Projekt decyzji przygotował:

Sebastian Nega
upr. art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym



WOJT
GMINY WIENIAWA
WOJT
mgr inż. Krzysztof Sobczak

