

Zambrów, dnia 18 lutego 2021 r.

Rrg.6730.167.2020

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54 i art. 56 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę garażu Ochotniczej Straży Pożarnej na części działki o numerze 125 położonej w obrębie ewidencyjnym Krajewo Białe, gmina Zambrów.

### **USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY na teren obejmujący część działki o numerze 125 położoną w obrębie ewidencyjnym Krajewo Białe, gmina Zambrów.**

**1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.**

- **Budowa budynku garażu Ochotniczej Straży Pożarnej.**

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z:**

**a) przepisów szczególnych:**

- z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami);
- inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 310 z późniejszymi zmianami);

**b) ustaleń dotyczących funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Działka o numerze ewidencyjnym 125 jest zabudowana budynkiem świetlicy wiejskiej. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku garażu Ochotniczej Straży Pożarnej jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla nowej zabudowy.

**c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- **wymagania dotyczące realizacji inwestycji:**

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem – max. 26,0 %,
- współczynnik powierzchni biologicznie czynnej obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – nie ustala się;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 246 (zgodnie z załącznikiem graficznym);

- **wymagania dotyczące projektowanej budowy garażu Ochotniczej Straży Pożarnej:**

- szerokość elewacji frontowej – max. 6,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – max. 6,5 m,
- geometria dachu:
  - kąt nachylenia – do 45 °,
  - wysokość głównej kalenicy – max. 6,5 m,

- układ połączy dachowych głównej bryły budynku – dach dwuspadowy,
  - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły, równoległy lub inny.
- d) ustaleń dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi powiatowej stanowiącej działkę numer 246;
  - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych – brak zapotrzebowania;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze;
  - zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnego ekologicznego źródła ciepła;
  - odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo do gruntu w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
  - sposób gospodarowania odpadami - odpady stale gromadzone w pojemnikach zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Zambrów i odbierane przez specjalistyczną firmę.
- e) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- teren inwestycji nie jest położony w obszarze objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, ani też ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- f) wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, a także przed uciążliwościami powodującymi zakłócenia elektryczne;
  - oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;
  - ustala się zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich na podstawie przepisów art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 310 z późniejszymi zmianami);
- g) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
- nie dotyczy.
- h) inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
- nie dotyczy.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
- oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.

### **Uzasadnienie**

Gmina Zambrów, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów wystąpiła do Wójta Gminy Zambrów z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowę garażu Ochotniczej Straży Pożarnej na części działki o numerze 125 położonej w obrębie ewidencyjnym Krajewo Białe, gmina Zambrów.

Organ wszczynając niniejsze postępowanie ustalił, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



Zatem zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości w sposób wskazany we wniosku ustalone jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy, wydanej w oparciu o art. 59 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym zrealizowana ma być inwestycja oraz spełnieniu warunków wynikających z art. 61 ust. 1-5 w/w ustawy oraz po sporządzeniu analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu, stwierdzono, iż:

- wnioskowana działka o numerze ewidencyjnym 125 jest zabudowana budynkiem świetlicy. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku garażu Ochotniczej Straży Pożarnej na działce o numerze 125 położonej w obrębie ewidencyjnym Krajewo Białe, gmina Zambrów jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich;
- wnioskowana działka nr 125 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2018B stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 246;
- projektowane i istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego,
- działka nr 125 nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późniejszymi zmianami) projekt decyzji uzgodniono z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami: W terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma o uzgodnieniu nie wpłynęła odpowiedź, w związku z tym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Starostą Powiatu Zambrowskiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GK.6123.16.2021 z dnia 21 stycznia 2021 r.
- Zarządcą drogi – w zakresie terenu przylegającego do drogi powiatowej: W terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma o uzgodnieniu nie wpłynęła odpowiedź, w związku z tym uzgodnienie uważa się za dokonane.

W toku prowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

## **P O U C Z E N I E**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Zambrów w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
3. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie

wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

4. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami).
6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie opłat o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
7. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
8. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Załączniki:

1. Odbitka z mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy (część opisowa i graficzna)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. A.a

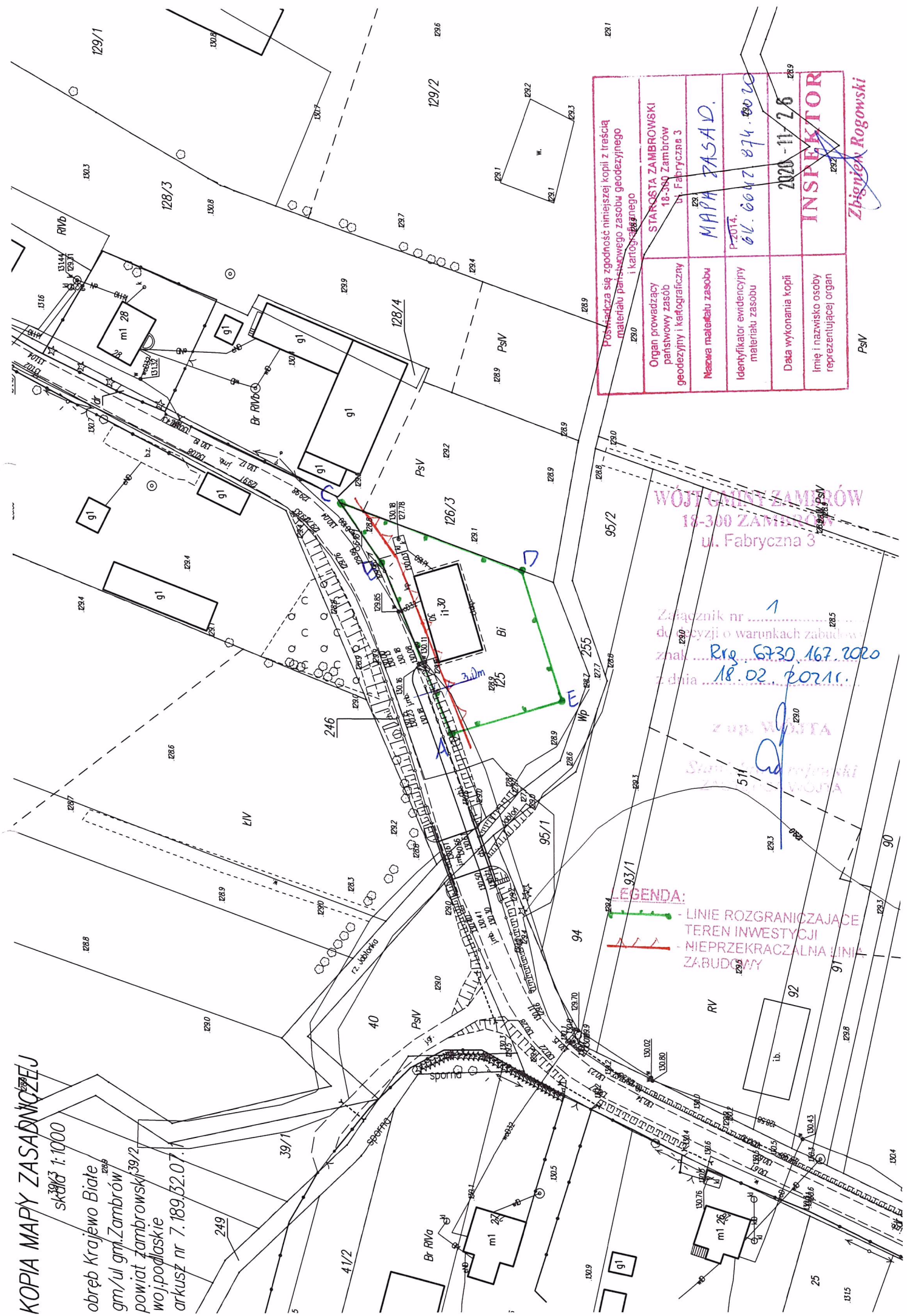
  
ZUP WÓJTA  
Samborowski  
ZASTĘPCA WÓJTA



# KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

skala 1:1000

obręb Krajewo Białe  
gm/ul. Zambrowski  
powiat zambrowski  
województwo podlaskie  
arkusz nr 7.189.52.07



Posiada się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA ZAMBROWSKI 18-300 Zambrowski ul. Fabryczna 3
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	MAPA PASAD.
Nazwa materiału zasobu	P-2014. 6K. 6647 874. 8020
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2020-11-26
Data wykonania kopii	INSPEKTOR
Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ	Zbigniew Rogowski

WOJECIECH ZAMBROWSKI  
18-300 ZAMBROWSKI  
ul. Fabryczna 3

Załącznik nr 1  
dotyczy o warunkach zabudowy  
znak. Rę 6730.167.2020  
z dnia 18.02.2021r.

z up. WOJTA  
Sławomir Wojta  
ZAM. 18.02.2021

LEGENDA:  
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI  
- NIEPRZEKACZALNA LINIA  
ZABUDOWY

