

D E C Y Z J A

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 64 ust.1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.09.2010 r.,

**Państwa Kazimierza i Krystyny Szydlik,
zam. Czartoria ul. Nadnarwiańska 31, 18-413 Miastkowo,**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:

I. Rodzaj inwestycji - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym:

- **budowa budynku mieszkalnego z garażem, parterowego z poddaszem użytkowym** wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym: przyłącze elektroenergetyczne, przyłącze wodociągowe i bezodpływowy zbiornik na ścieki (o pojemności do 10 m³) oraz budowę zjazdu na działkę z drogi gminnej,
- **we wsi Czartoria, gmina Miastkowo - na terenie obejmującym część działki o numerze ewidencyjnym 342/1.**

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

1/ w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej - ul. Nadnarwiańska (określono na załączniku graficznym do decyzji),
- ustala się lokalizację budynku mieszkalnego: w strefie mieszkaniowej, określonej na załączniku graficznym (oznaczonej literą M) z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni terenu, w tym:
 - projektowany budynek mieszkalny (z garażem) o powierzchni zabudowy do 130 m²,
- teren biologicznie czynny: min. 40 % powierzchni terenu inwestycji,
- forma architektoniczna budynku mieszkalnego:
 - budynek wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia,
 - wysokość w kalenicy dachu: do 9 m,
 - wysokość elewacji frontowej (do oparcia dachu): do 5 m,
 - szerokość elewacji frontowej: w granicach 9 ÷ 14 m,
 - geometria dachu: dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 35 ÷ 45°,
 - układ kalenicy: główna kalenica równoległa do frontu działki;

2/ w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi oraz w obszarach Natura 2000 - specjalnej ochrony ptaków PLB140014 Dolina Dolnej Narwi i projektowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk PLC 200003 Przełomowa Dolina Narwi:
 - ochrona krajobrazu przyrodniczo-kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w dostosowaniu do tradycyjnego budownictwa regionalnego w zakresie skali i bryły (zabudowa o wysokości do dwóch kondygnacji, dachy wysokie) oraz stosowanego materiału budowlanego

- (dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne na pokrycie dachów, jasny tynk, cegła, drewno na elewacjach),
- obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu Nr 11/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 724),
 - teren inwestycji położony jest na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w zasięgu zalewania wody stuletniej (o rzędnej wody $Q_{1\%}$ 99,18 m n.p.m Kr.), wg opracowania „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Narwy” – ustala się następujące warunki realizacji inwestycji:
 - podniesienie poziomu „0” projektowanego budynku mieszkalnego ponad teren przyległy – do poziomu budynku nr 34 zlokalizowanego na działce sąsiedniej (nr 341),
 - budynek bez podpiwniczenia,
 - zbiornik na ścieki należy tak skonstruować, aby uniemożliwić wypływanie nieczystości w przypadku zalania terenu wodami wezbraniowymi,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym: ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.);
- 3/ **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- nie ustala się - teren nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4/ **warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej (ul. Nadnarwiańska); realizacja zjazdu w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi (Urząd Gminy Miastkowo),
 - na terenie inwestycji zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów użytkowników stałych i okresowych – w dostosowaniu do programu użytkowego lecz nie mniej niż 2 mp,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych; warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej uzyskać od zarządcy sieci (PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Łomża),
 - zaopatrzenie w energię ciepłą: rozwiązać indywidualnie w oparciu o paliwo nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza,
 - zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego; warunki przyłączenia do sieci wodociągowej uzyskać od zarządcy sieci (Wodociąg Wiejskie w Łomży),
 - odprowadzenie ścieków: do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³; docelowo - do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki,
 - telekomunikacja: przyłączyć do sieci telefonicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - odpady stałe gromadzić w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów usytuowanych na terenie własnej działki;
- 5/ **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (z art. 5 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane), w tym:
 - zapewnienie dostępu do drogi publicznej, bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania,
 - ochronę przez pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - ochronę przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby;
- 6/ **w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
- nie dotyczy;
- 7/ **inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
- projekt budowlany wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym: ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz.1623 z późn. zm.), warunkami technicznymi oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz.1133 z późn. zm.) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami,
 - lokalizując projektowane obiekty należy zachować wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
 - na podstawie przepisów art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) ustala się:
 - zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - zakaz odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,
 - w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów, kolidujących z planowaną inwestycją - uzyskać zezwolenie na ich usunięcie - na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- obejmujące część działki nr 342/1, położonej we wsi Czartoria, gmina Miastkowo, oznaczono graficznie i literami ABCDE na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego we wsi Czartoria, gmina Miastkowo, obejmującego część działki nr 342/1, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym: zbiornik na ścieki, przyłącze energetyczne i wodociągowe oraz wjazd na działkę - w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym, wystąpili Państwo Kazimierz i Krystyna Szydlik.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w tym przypadku, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Organ prowadzący postępowanie, zgodnie z art. 53, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy oraz wykonał analizę, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (znajduje się w aktach sprawy). Z analizy wynika, że:

- teren inwestycji obejmuje istniejące siedlisko rolnicze, zabudowane budynkiem mieszkalnym (przeznaczonym do rozbiórki) i budynkami gospodarczymi, służącymi produkcji rolnej,
- zainwestowanie obszaru analizowanego stanowi zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacji indywidualnej,

- planowane zamierzenie inwestycyjne, polegające na budowie budynku mieszkalnego (z garażem) w zabudowie zagrodowej, realizowane w ramach wymiany istniejącej zabudowy, jest zgodne z istniejącą funkcją terenu oraz stanowić będzie kontynuację funkcji i zagospodarowania terenów zabudowanych, położonych w obszarze analizowanym,
- teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ul. Nadnarwiańskiej (droga gminna),
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego,
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - inwestycja będzie realizowana w zabudowie zagrodowej, na użytkach rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego,
- teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską,
- teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi oraz obszarach Natura 2000 (specjalnej ochrony ptaków PLB140014 Dolina Dolnej Narwi i projektowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk PLC 200003 Przełomowa Dolina Narwi),
- teren położony jest na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi - w zasięgu zalewania wody stuletniej, wg opracowania „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Narew”,
- w planie miejscowym, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie objętym wnioskiem, nie była planowana realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Projekt decyzji został uzgodniony, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych (art. 53 ust. 4, pkt 6):
 - Starostą Łomżyńskim - **postanowienie Nr GN.I.6018/1-547/10 z dnia 09.12.2010r.**
 - Marszałkiem Województwa Podlaskiego (Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku) - **milcząca zgoda - art. 53 ust.5 ustawy o pizp.**
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku - w odniesieniu do obszaru chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000 (art. 53 ust. 4, pkt 8) - **postanowienie Nr RDOŚ-20-WST II-663301-230/10/EI z dnia 03.12.2010r.**
- z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (art. 53 ust. 4, pkt 11) - **postanowienie Nr KZGW/BAPpo-292/3136/2012 z dnia 13.04.2012r Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.**

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że zostały spełnione warunki art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowiono jak w sentencji decyzji.

P O U C Z E N I E

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Miastkowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

- 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. Załącznik graficzny na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji,
(jeden egzemplarz znajduje się w aktach sprawy, a drugi otrzymują Wnioskodawcy).
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ...
(znajduje się w aktach sprawy).

.....

Otrzymują:

1. Kazimierz i Krystyna Szydlik, Czartoria ul. Nadnarwiańska 31, 18-413 Miastkowo,
2. Pozostałe strony biorące udział w postępowaniu – wykaz stron znajduje się w aktach sprawy,
3. A.a.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Elżbieta Tysza
Izba Urbanistów – Nr WA-219