

PIOŚ.6730.7.2019

Różan, dnia 24.04.2019r.



**DECYZJA NR 7/2019
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.104 i art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.-Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U.z 2018r.poz.2096) oraz art. 59 ust.1, art., art.61ust.1 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018r. poz.1945) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 marca 2019r.

Nadleśnictwa Pułtusk, ul.Bartodziejska 50, 06-100 Pułtusk dotyczącego ustalenia warunków zabudowy

u s t a l a m

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku administracyjnego – kancelarii dla Leśnictwa Załuzie na nieruchomości stanowiącej część działki nr 227/94 położonej we wsi Załuzie.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono kolorem na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Mapa spełnia wymogi art.52 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2018r. poz.1945) oraz §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. nr 164 poz.1589).

1. Rodzaj inwestycji.

Zamierzeniem inwestycyjnym jest budowa budynku biurowego - kancelarii dla Leśnictwa Załuzie, parterowego o pow. zabudowy około 60 m² , bez podpiwniczenia , z parkingiem na 6 stanowisk, na nieruchomości stanowiącej część działki nr 227/94 o pow. około 1,20 ha położonej we wsi Załuzie.

2.Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu :

2.1. Warunki wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do takich rozwiązań przestrzennych, które spełniać będą wymagania ładu przestrzennego ,wg art.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz.1945).

Wymagania te spełniać będą następujące warunki:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz.nr 38) ,
- wskaźnik pow. nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki – max.ca 15%
- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni terenu inwestycji – wielkość powierzchni biologicznie czynnej wymaga uszczegółowienia w projekcie budowlanym z uwzględnieniem faktycznych potrzeb wynikających z konieczności wchłonięcia wód opadowych.



- szerokość elewacji budynku biurowego od frontu działki – winna wynikać z usytuowania planowanej inwestycji, zgodnego z warunkami zawartymi w § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r. poz.1422 z późn. zm.).

- wysokość budynku – 1 kondygnacja, o wysokości max ca około 7,0 m do najwyższego punktu kalenicy budynku;

- geometria dachu budynku z zastosowaniem formy nie odbiegającej znacząco od formy dachów innych budynków o podobnej funkcji w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości objętej wnioskiem, przy spadku połaci dachu umożliwiającym odpływ wody opadowej na teren własnej działki. Nie ustala się kierunku kalenicy.

Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji - rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz.1422 z późn.zm.), ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.(Dz U. z 2018 poz.1202 z późn.zm.)

2.2. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.z 2018r.poz.2067) - teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską .

2.3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Inwestycja **nie jest ujęta** w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.z 2016r. poz. 71), oraz przedmiotowa działka położona jest poza obszarem Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014 w odległości około 7,00 km.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art.75 ust.1 ustawy – Prawo ochrony środowiska),

- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art.75 ust.2 ustawy – Prawo ochrony Środowiska)

- w projekcie zagospodarowania należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.

Teren , na którym projektowania jest budowa budynku mieszkalnego to teren rolny i w ewidencji gruntów posiada klasyfikację RIVa.

3. Warunki obsługi inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

3.1. Komunikacja

3.1.1.,, *Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części , zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą*” – art.35 ust.3 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2018r. poz.2068 z późn.zm.)

Utrzymanie zasady obsługi komunikacyjnej- istniejący zjazd na posesję z drogi powiatowej – działka nr 38.

3.1.2. W myśl § 2 pkt.6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji warunkach zabudowy (Dz.U.nr 164,poz.1589) przy ustaleniach dotyczących obsługi w zakresie komunikacji należy określić wymaganą ilość miejsc parkingowych.

Przyjmuje się za racjonalne zastosowanie standardów w zakresie wyposażenia w miejsca parkingowe zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Różan zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 grudnia 2017r.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Studium wskaźnik dla parkingów wynosi – minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni biurowej.

3.2. Infrastruktura techniczna.

- woda – studnia własna

- energia elektryczna – zgodnie z warunkami ZE Ostrołęka

- odprowadzenie ścieków – szambo szczelne zlokalizowane na działce

Wody opadowe z terenu wokół budynku biurowego należy skierować w kierunku własnej działki.

Zabrania się dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości -§ 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2015r. poz.1422 z późn.zm.)

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności

- dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi z terenów sąsiednich,

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

5. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli :

- weszła w życie uchwała o sporządzeniu dla przedmiotowego terenu planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę

- wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 25 marca 2019r. Nadleśnictwo Pułtusk, ul. Bartodziejska 50, 06-100 Pułtusk złożyło wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego – kancelarii dla Leśnictwa Załużie na nieruchomości stanowiącej część działki nr 227/94 położonej we wsi Załużie.

Teren inwestycji stanowi – objęta wnioskiem część działki nr 227/94 w Załuziu w ewidencji gruntów posiada klasyfikację RV i PsV . Działka stanowi własność Skarbu Państwa – Zarządca Nadleśnictwo Pułtusk.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi powiatowej (dz.nr 38)– istniejący zjazd na posesję.

Teren na którym będzie realizowana inwestycja polegająca na budowie budynku biurowego – kancelarii dla Leśnictwa Załuzie położony jest poza obszarem NATURA 2000 w odległości około 7,00 km.

W oparciu o art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz.U.Nr 164 poz.1589) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej , której dotyczy wniosek obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wniosków z analizy obszaru (Załącznik Nr 2)określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych , a decyzja niniejsza spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Decyzja została uzgodniona z:

- Starostą makowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych postanowieniem GKN.673.29.2019 z dnia 12 kwietnia 2019r.;

- Zarządem Dróg Powiatowych w Makowie Maz w zakresie terenów przyległych do drogi powiatowej postanowieniem ZDP.DU.4330.10.2019 z dnia 08 kwietnia 2019r.

Pismem z dnia 29 marca 2019r. wystąpiono do Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku, Zarządu Zlewni w Ostrołęce w zakresie melioracji wodnych , które do ww Urzędu wpłynęło 02 kwietnia 2019r.

W/w organ w wyznaczonym terminie nie zajął stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz.1945) – „ w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny udział w nim. Strony uczestniczące nie wniosły uwag ani zarzutów dotyczących przedmiotowej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust.1 pkt.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję, po stwierdzeniu przez Urząd Gminy Różan, że stała się ostateczna.

POUCZENIE

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Burmistrza Gminy Różan w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

NINIEJSZA DECYZJA NIE UPRAWNIA DO PODJĘCIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Halina Gloza – Musiał

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - Mapa w skali 1:1000 z granicami lokalizacji
2. załącznik nr 2 - Wyniki analizy obszaru (część opisowa i graficzna)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – Nadleśnictwo Pułtusk
Ul. Bartodziejska 50, 06-100 Pułtusk
2. Agnieszka i Tomasz Gołubiew
3. Zarząd Dróg Powiatowych
Ul. Krótka 3, 06-200 Maków Maz
4. a/a

BURMISTRZ
Piotr Świdorski

Opłatę skarbową w wysokości 107,00 zł uiszczono w kasie UG Różan w dniu 25.03.2019r. Nr kwitu 4244655.

