

**DECYZJA NR 66/2020**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) **zwanej dalej „K.p.a.”** oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) **zwanej dalej „ustawa o planowaniu”**,

po rozpatrzeniu wniosku P \_\_\_\_\_, nr 66.2020 z dnia 03.07.2020 roku (zmiana wniosku dnia 16.09.2020 r.) dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parterowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym, na terenie oznaczonym literami ABCD wydzielonym z działki nr ew. 76/10 położonej w obrębie Komory Dąbrowne, gmina Sońsk w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

**po przeprowadzeniu analizy**, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu **oraz dokonaniu uzgodnień** wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu, tj. z:

- Starostą Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych - nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie - uzgodnienie dokonane,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych - nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie - uzgodnienie dokonane,
- Gminą Sońsk w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego - nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie - uzgodnienie dokonane,

**ustalam na rzecz P:**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie parterowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym, na terenie oznaczonym literami ABCD wydzielonym z działki nr ew. 76/10 położonej w obrębie Komory Dąbrowne, gmina Sońsk w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.**

**I. Rodzaj i zakres inwestycji:**

Budowa budynku mieszkalnego - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

**1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a. **linia zabudowy (nieprzekraczalna):** 13,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej położonej na działce nr ew. 96/8 – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b. **maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem:** 8,4% - współczynnik 0,84,
- c. **powierzchnia biologicznie czynna:** co najmniej 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
- d. **szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku:** od 6,00 m do 15,00 m,
- e. **wysokość górnej krawędzi frontowej elewacji projektowanego budynku (wysokość do okapu dachu mierzona przed wejściem głównym do budynku):** od 2,00 m do 6,00 m,

f. **geometria dachu projektowanego budynku:**

- dach dwuspadowy lub wielospadowy,
- nachylenie głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
- kalenica lub najwyżej położony punkt dachu na wysokości od 3,50 m do 10,00 m,
- kalenica główna usytuowana równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki - zgodnie z załącznikiem graficznym,

**2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a. teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55),
- b. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą o planowaniu, w związku z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161),
- c. inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- d. zgodnie z art. 75 ust 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r., poz. 1396):
  - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- e. inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko, należy zachować istniejące zadrzewienia oraz wprowadzić nowe zadrzewienia. W przypadku gdyby inwestycja miała kolidować z istniejącym na terenie działki drzewostanem należy uzyskać decyzję administracyjną na wycięcie kolidujących drzew.
- f. planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- g. planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- h. należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- i. należy nawiązywać w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywać regionalny krajobraz kulturowy,
- j. teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282),
- k. osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282), obowiązane są, przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić

o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Sońsk,

l. należy przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych.

### 3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a. **zaopatrzenie w wodę** - z sieci wodociągowej – przyłączy nowe wg warunków Zarządcy sieci,
- b. **zaopatrzenie w energię elektryczną** - z sieci elektrycznej – przyłączy nowe wg warunków Zarządcy sieci,
- c. **odprowadzanie ścieków bytowych** – do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- d. **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – na teren własnej działki;
- e. **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła, preferowane jest stosowanie proekologicznych systemów ogrzewania. Dopuszcza się możliwość realizacji zbiornika na gaz wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną do ogrzewania budynku zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz przepisami odrębnymi.
- f. **gazownictwo** – nie dotyczy, brak sieci gazowej;
- g. **gospodarka odpadami** – gromadzenie i segregacja odpadów musi być zgodna z wymogami regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Sońsk uchwalonego przez Radę Gminy Sońsk.
- h. **miejsca parkingowe** – zagospodarowując działkę, należy urządzić miejsca parkingowe zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- i. **dostęp do drogi publicznej** – teren inwestycyjny posiada dostęp do drogi gminnej położonej na działce nr ew. 96/8, poprzez istniejący zjazd.

### 4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a. inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich.
- b. realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- c. należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:
  - zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
  - ochronę przed 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,
  - ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby,
- d. projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310) w celu ochrony przed niszczeniem wszelkich urządzeń melioracji wodnych, znajdujących się w obrębie terenu inwestycji oraz w jego najbliższym sąsiedztwie,
- e. zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- f. zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- g. należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- h. lokalizacja zjazdu na drogę publiczną powinna być zgodna z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470),

tj. budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu,

- i. projektowana inwestycja musi uwzględnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186),
- j. lokalizacja zabudowy powinna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

**5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- a. na przedmiotowym terenie objętym liniami rozgraniczającymi nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- a. przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić m.in. niżej wymienione przepisy odrębne podlegające ocenie w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych .
  - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
  - inne ustawy i rozporządzenia wykonawcze nie wymienione powyżej, a związane z projektowaną inwestycją.
- b. Projekt budowlany inwestycji w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych podlega uzgodnieniom w zakresie określonym przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami szczególnymi.

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz pozostałe oznaczenia graficzne zostały określone na mapie w skali 1:1000, stanowiącej integralną część (załącznik graficzny) niniejszej decyzji.

## **Uzasadnienie**

W dniu 03.07.2020 r. Inwestor wystąpił do Wójta Gminy Sońsk z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parterowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym, na terenie oznaczonym literami ABCD wydzielonym z działki nr ew. 76/10 położonej w obrębie Komory Dąbrowne, gmina Sońsk w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawców zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W toku postępowania strony nie wniosły uwag w sprawie. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu projekt decyzji sporządził inż. Mateusz Skurczyk, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu.

Należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową a jej wydanie zależy tylko i wyłącznie od spełnienia wymogów przepisów prawa materialnego, w tym przypadku przepisów określonych art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu.

Teren objęty wnioskiem, spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu.

Projektowana inwestycja oraz niniejsza decyzja zgodna jest z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami właściwymi, wymienionymi w ustawie o planowaniu

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora i sporządzeniu wymaganej analizy rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

## **Pouczenie**

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 k.p.a. od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Wójta Gminy Sońsk w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres zadania będącego jego istotą oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu.

Zgodnie z art. 130 § 1 k.p.a. przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

Zgodnie z art. 130 § 2 k.p.a. wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Zgodnie z art. 127a k.p.a. 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a.

Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego o udzielenie wymaganego pozwolenia.

Załączniki do decyzji:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, liniami zabudowy oraz pozostałymi oznaczeniami graficznymi.
2. Analiza urbanistyczna – część opisowa i graficzna.

**Z up. WÓJTA**  
**Anna Szerewicz**  
**PODINSPEKTOR**  
**ds. gospodarki komunalnej**

Otrzymują:

1. strony postępowania administracyjnego wg wykazu w aktach sprawy,
2. a/a

Projekt decyzji sporządził:

**UPRAWNIONY URBANISTA**  
**INŻ. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**  
**Mateusz Skurczyk**