

— 1112 —
Miastkowo, dnia 12.08.2024 r.

IGN.6730.17.2024

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Zakładu Gospodarowania Odpadami Sp. z o.o., ul. Akademicka 22, 18-400 Łomża w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku warsztatowo-garażowego z częścią socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 234 położonej w obrębie ewidencyjnym Czartoria, gmina Miastkowo

USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY

**na teren obejmujący część działki nr 234 położony w obrębie ewidencyjnym
Czartoria, gmina Miastkowo**

1. Rodzaj inwestycji – teren gospodarowania odpadami;

- **budowa budynku warsztatowo-garażowego z częścią socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;**

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

a) przepisów szczególnych:

- dokonać wyłączenia gruntów z produkcji rolnej terenu związanego z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 82);
- uwzględnić wymogi odnoszące się do przedmiotu inwestycji zawarte w:
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późniejszymi zmianami);
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późniejszymi zmianami);

W przypadku ewentualnej zmiany obowiązujących przepisów projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami szczególnymi, aktualnymi na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę.

b) ustaleń dotyczących funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wnioskiem objęto część działki nr 234, która jest częścią zakładu przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów przedmiotowa

działka stanowi grunty rolne, tereny przemysłowe i lasy. Nie przewiduje się realizacji inwestycji na gruntach leśnych, gdyż nie są one objęte wnioskiem. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku warsztatowo-garażowego z częścią socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną leży na istniejących terenach gospodarowania odpadów w związku z tym jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy istniejącej na tym obszarze. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla nowej zabudowy.

c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- wymagania dotyczące realizacji inwestycji:
 - wskaźnik wielkości powierzchni (istniejącej i nowej) zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - nie ustala się;
 - wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi - nie ustala się;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się, wnioskowany teren na którym realnie można lokalizować projektowany budynek, leży z dala od drogi;
- wymagania dotyczące budowy budynku warsztatowo-garażowego z częścią socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:
 - powierzchnia zabudowy budynku – zgodnie z wnioskiem max. 264,0 m²;
 - wysokość budynku (ilość kondygnacji) - do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - wysokość głównej kalenicy – zgodnie z wnioskiem max. 12,0 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki – zgodnie z wnioskiem max. 10,0 m;
 - szerokość elewacji frontowej – max. 43,2 m;
 - geometria dachu - dach jedno, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - nie ustala się;

d) ustaleń dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- obsługa komunikacyjna - z wewnętrznej drogi gminnej (działka nr 242), na warunkach zarządcy terenu; Zgodę zarządcy i warunki korzystania z terenu w/w drogi, należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę;
- sposób zaopatrzenia w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego;
- sposób odprowadzanie ścieków - do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10,0 m³ zlokalizowanego w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego;
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą - z własnego ekologicznego źródła ciepła, z zaleceniem zastosowania ogrzewania niskoemisyjnego oraz/lub z instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych;

- sposób odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - ✓ z dachu i terenów utwardzonych - powierzchniowo na nieutwardzony teren położony w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
 - ✓ z utwardzonych nawierzchni i parkingów – w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji przestrzegając obowiązujące przepisy;
- sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miastkowo;

e) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- inwestycję należy przeprowadzić w sposób zapewniający ograniczenie jej oddziaływania na środowisko;
- w celu ochrony środowiska należy przestrzegać obowiązków i wymagań, wynikających z art. 75 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- teren inwestycji nie jest objęty jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późniejszymi zmianami);

f) warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;
- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późniejszymi zmianami);

g) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 164, poz. 1589), w szczególności zapewniając 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 oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby; a także odpowiednie ukształtowanie terenu działek – w sposób uniemożliwiający odprowadzenie wód opadowych na działki sąsiednie oraz nie powodujący zakłócenia istniejących stosunków wodnych;
- oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;

- h) wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: - nie dotyczy;
- i) innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych: - nie dotyczy;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono kolorem zielonym na załączniku graficznym do decyzji;

Uzasadnienie

Zakładu Gospodarowania Odpadami Sp. z o.o., ul. Akademicka 22, 18-400 Łomża, wystąpiła do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku warsztatowo-garażowego z częścią socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 234 położonej w obrębie ewidencyjnym Czartoria, gmina Miastkowo. Inwestor do wniosku dołączył załącznik graficzny z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem i granicami oddziaływania inwestycji oraz wskazał projektowaną inwestycję.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami) planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym zrealizowana ma być inwestycja oraz spełnieniu warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 w/w ustawy oraz po sporządzeniu analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu, stwierdzono, iż:

- wnioskiem objęto część działki nr 234, która jest częścią zakładu przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty rolne, tereny przemysłowe i lasy. Nie przewiduje się realizacji inwestycji na gruntach leśnych, gdyż nie są one objęte wnioskiem. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku warsztatowo-garażowego z częścią socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną leży na istniejących terenach gospodarowania odpadów w związku z tym jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy istniejącej na tym obszarze. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla nowej zabudowy;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej (działki nr nr 242, 121);
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci

przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2a

- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Łomży pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – milcząca zgoda-art. 53 ust.5 ustawy o pizp.

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Nadzór Wodny w Łomży - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda-art. 53 ust.5 ustawy o pizp.
- Starostą Powiatu Łomżyńskiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda-art. 53 ust.5 ustawy o pizp.
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Białymstoku - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: ZS.224.333.2024 z dnia 02.07.2024 r.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Miastkowo 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. W przypadku nie wydania przedmiotowej decyzji w ustawowym terminie, podmiotowi występującemu z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, służy wniesienie żądania do Wojewody Podlaskiego o wymierzenie organowi wydającemu przedmiotową decyzję, kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Miastkowo.
5. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. 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 2024 r., poz. 725);
7. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie opłat o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
8. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
9. 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. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy (część opisowa i graficzna).

Otrzymują:

1. **Wnioskodawca:**
Zakład Gospodarowania Odpadami Sp. z o.o.,
2. **Pozostałe strony postępowania:**
Iwona Wojciechowska
Jolanta Konopko
Halina Pawelczyk
Aneta Przyborowska
Agnieszka Wilczek
Aleksander Michał Stepnowski
Krystyna Danuta Bakula
Celina Bożena Czarotoryjska
Milena Jankowska
Gmina Miastkowo
3. A/a

Z up. WÓJTA
Edyta Ziwojska
ZASTĘPCA WÓJTA

PL.PZGIK.5992.BDOT500
ID materiału

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

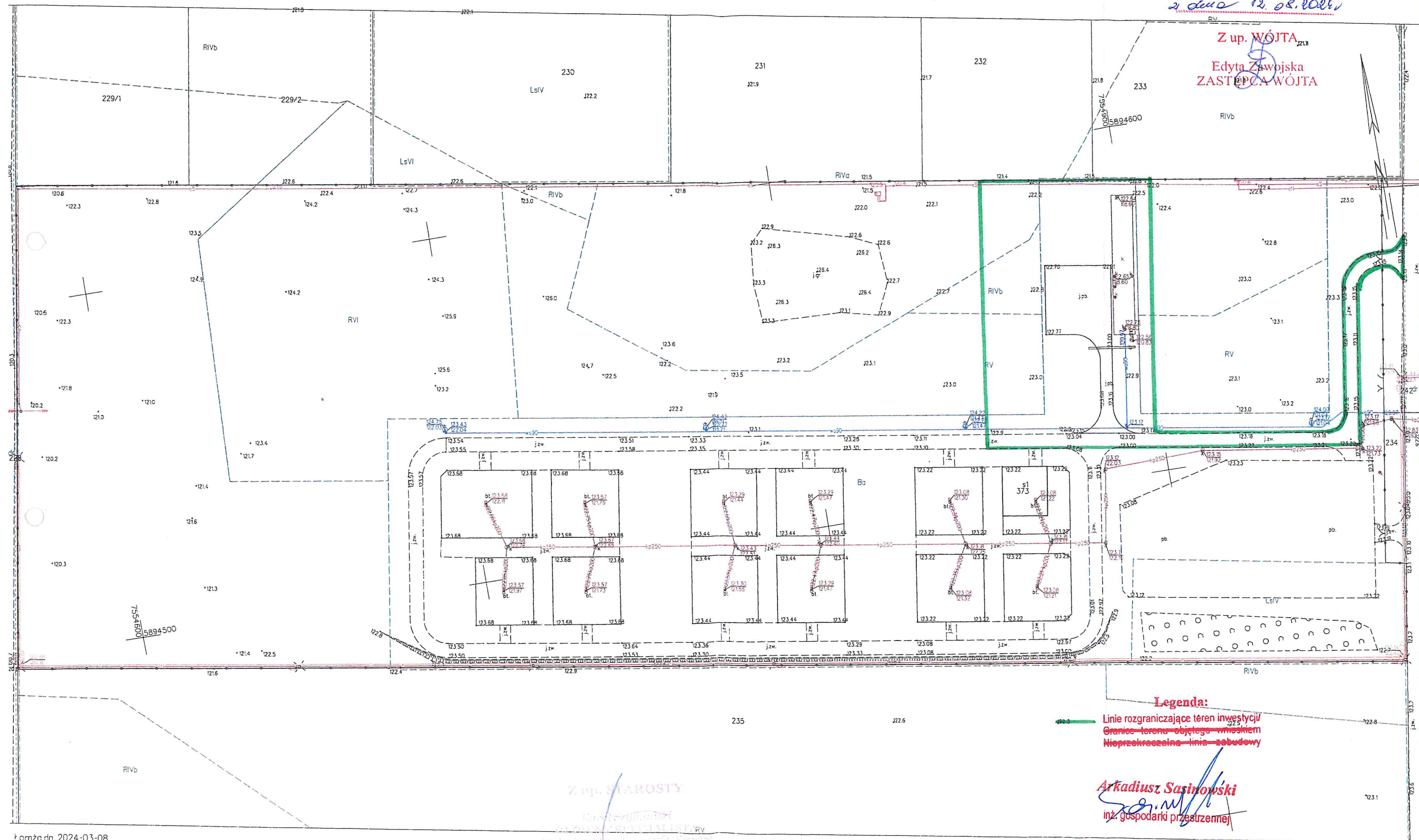
Województwo: podlaskie
Jednostka ewidencyjna: 200703_2, Miastkowo

Obręb: 0002, Czartoria

Załącznik nr 1 Działka: 234

do decyzji 108. GP.30.14.2024
z dnia 12.08.2024

Z up. WÓJTA
Edyta Zawojcka
ZASTĘPCA WÓJTA



Załącznik nr 2
do decyzji znak: IGN.6730.17.2024

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

W oparciu o zabudowę zlokalizowaną na terenie gospodarowania odpadami. istniejącą na działkach nr nr 243, 244, 245, 246 dostępnych z drogi gminnej ul. Cmentarnej, istnieje możliwość określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu dla terenu objętego wnioskiem.

Dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego proponuje się:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się, wnioskowany teren na którym realnie można lokalizować projektowany budynek, leży z dala od drogi;
- wskaźnik wielkości powierzchni (istniejącej i nowej) zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – nie ustala się;
- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi - nie ustala się;

Dla wnioskowanego budynku warsztatowo-garażowego z częścią socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, proponuje się:

- powierzchnia zabudowy budynku – zgodnie z wnioskiem max. 264,0 m²;
- wysokość budynku (ilość kondygnacji) – do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- wysokość głównej kalenicy – zgodnie z wnioskiem max. 12,0 m; Zgodnie z §8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późniejszymi zmianami) geometrię dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Na analizowanych działkach występują budynki o wysokości głównej kalenicy od 3,0 m do 12,0 m. Inwestor wnioskuje o wysokość głównej kalenicy max. 12,0 m. Wnioskowany parametr mieści się w przedziale w/w wielkości;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki – zgodnie z wnioskiem max. 10,0 m; Stosownie do przepisów §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późniejszymi zmianami) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi od 3,0 m do 12,0 m. Zgodnie z §7 ust. 3 w/w rozporządzenia, jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega

- sposób gospodarowania odpadami - odpady stałe gromadzone w pojemnikach na terenie własnej działki w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miastkowo;

Z up. WÓJTA
Edyta Zawojcka
ZASTĘPCA WÓJTA