

Janów dnia 21.10.2013 r.

B.6730.22.2013

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art.. 54 i art. 56 Ustawy z dnia 27. 03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z dnia 24.04. 2012r. z późn. zm.) oraz § 1, § 3-§ 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26.08. 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań, dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z dnia 19.09.2003 r.), w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 267 z późn. zm.)

– po rozpatrzeniu wniosku **Pani Teresy Piluk zam. Nowy Janów 5 16-130 Janów** z dnia 21.08.2013, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy inwestycji, polegającej **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego częściowo podpiwniczonego z poddaszem mieszkalnym i zbiornika szczelnego na ścieki sanitarne na działce o numerze ewidencji gruntów 23/1 obręb Nowy Janów gmina Janów.**

-po uzgodnieniu ze Starostwem Powiatowym w Sokółce w zakresie ochrony gruntów rolnych- postanowienie nr GKN.I.6123.209.2013 z dnia 09.10.2013 r

-po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku - .nie zajęcie w ustawowym terminie stanowiska i nie wydanie postanowienia na wniosek o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr.B.6730.19.2013 z dnia 30.09.2013 r stosownie do zapisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U z 2010 r nr.130 poz. 871 / zostało uznane jako akceptacja projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w niniejszym brzmieniu

-po dokonaniu analizy zgodnie z w. w. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., dokonanej w oparciu o mapę w skali 1:1000, znajdującej się w aktach sprawy.

**ustalam
następujące warunki zabudowy :**

1. Rodzaj inwestycji, sposób użytkowania obiektu i zagospodarowania terenu :

-budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego częściowo podpiwniczonego z poddaszem mieszkalnym i zbiornika szczelnego na ścieki sanitarne na działce o numerze ewidencji gruntów 23/1 obręb Nowy Janów gmina Janów.

Zabudowa zagrodowa.

Mapa w skali 1:1000 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (przekazana inwestorowi) oraz część tekstowa i graficzna analizy urbanistyczno-architektonicznej znajdują się w Urzędzie Gminy Janów ul. Parkowa 3.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z odrębnych przepisów:

a) Warunki i wymagania ład przestrzennego

- Stwierdza się, że przedstawiona na załączniku graficznym do wniosku inwestycja określona liniami rozgraniczającymi znajduje się na obszarze, dla którego przestał

obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004r miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Janów.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań, dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (D. U. Nr 164 poz. 1588 z 2003r) wyznaczono granice analizowanego obszaru na mapie w skali 1:1000 oznaczone linią koloru czerwonego. Z analizy funkcji wynika, iż wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z rodzajem zabudowy na przedmiotowej działce i terenie przyległym.

b) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Projektowana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego częściowo podpiwniczonego z poddaszem mieszkalnym:

- pow. zabudowy - 170,0m²
- wysokość do kalenicy – 10,0m
- ilość kondygnacji – 3 (w tym jedna podziemna)
- kształt dachu – wielospadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45°

Projektowany szczelny zbiornik na ścieki sanitarne:

- pojemność – 10 ,0m³
- od powyższych danych przyjęto tolerancję $\pm 20\%$
 - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od przyległej drogi gminnej w odległości 10,0m od granicy działki.

3. Ustalenia, dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska, wynikające z art. 73 i 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r. Nr. 25. poz. 150 ze zm.).
- należy spełnić wymogi ustawy z 16 kwietnia 2004 Prawo ochrony przyrody (tekst jednolity Dz. U. Z 2013r. poz. 627 ze zm.)
- należy spełnić wymogi art. 29 – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm) – właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- odpady komunalne gromadzić na terenie działki, objętej niniejszą decyzją w pojemnikach, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, usytuowanych w miejscach, zlokalizowanych zgodnie z Ustawą o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 21 ze zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- Nie ustala się teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.

5. Ustalenia z zakresu obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej

- obsługa komunikacyjna – istniejący wjazd
- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu na zasadach zarządcy sieci
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – na zasadach zarządcy sieci
- zapotrzebowanie na energię ciepłą – własne źródło
- odprowadzenie ścieków – do projektowanego zbiornika szczelnego na ścieki sanitarne

6. Ustalenie wymagań, dotyczących m.in. ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. (Dz.U.132 poz. 877 z późn. zm)

Zgodnie z art. 5 rozdz. 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623) obiekt budowlany wraz z nim urządzeniami

budowlanymi należy projektować i budować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz w sposób, określony w przepisach, w tym techniczni-budowlanych/ m.in. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z 2002r późn. zm.), ww. ustawie Prawo budowlane, Polskich Normach, ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 260 z 30 stycznia 2013r. z późn. zm) , zapewniając m.in.:

- bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania,
- ochronę przed hałasem, drganiami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem,
- poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby / odpowiednie odprowadzenie ścieków, wody opadowej i odpadów/,
- odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej.

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

- nie dotyczy omawianej inwestycji.

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego częściowo podpiwniczonego z poddaszem użytkowym i zbiornika szczelnego na ścieki sanitarne na działce o numerze ewidencji gruntów 23/1 obręb Nowy Janów gmina Janów.

Teren wskazany pod inwestycję inwestor określił na załączniku graficznym.

Z dniem 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Janów, w obrębie, którego znajdowały się wnioskowanej działki. W związku z tym – zgodnie a art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art.61 pkt.1 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu przestrzennym tut. organ poddał analizie obszar wyznaczony wokół działki wnioskowanej (mapa zał. nr 2 w skali 1:1000).

Z analizy wynika , że:

- wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z istniejącym rodzajem zagospodarowania terenu. Istniejąca zabudowa zagrodowa na działkach sąsiednich.
- działka ma dostęp do drogi publicznej.
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskiwanej w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- teren posiada wystarczającą infrastrukturę techniczną do realizacji przedmiotowej inwestycji.
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

-X-

Po uzyskaniu żądanych postanowień, uzgadniających przedłożone warunki zabudowy wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydając więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu.

Decyzja niniejsza traci ważność, jeżeli, inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są niezgodne z ustaleniami wydanej decyzji.

-X-

W związku z art. 28 ustawy prawo budowlane niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych – realizacja inwestycji wymaga pozwolenia na budowę.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Sokółce wniosek o pozwolenie na budowę zgodnie z art. 33 i 34 ww. ustawy.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- a) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy
- b) projekt zagospodarowania działki, opracowany przez uprawnioną osobę na aktualnej mapie geodezyjnej,
- c) 4 egzemplarze projektu budowlanego, opracowane przez uprawnioną osobę zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 27 kwietnia 2012 r. poz.462 z późn. zm.) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawo Budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu.
- d) Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

-X-

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku ul. Mickiewicza 3 za moim pośrednictwem w ciągu 14 dni od dnia jej otrzymania.

Otrzymują strony:

1. Pani Teresa Piluk
zam. Nowy Janów 5
16-130 Janów
2. Strony wg rozdzielnika
3. a/a

projekt decyzji sporządził
mgr inż. arch. Mirosław Siwik
wpis na listę POIA nr.0175


WÓJT
Zbigniew Dziędzicki