

BUD.6730.36.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64, w związku z art. 52 ust. 1, art. 54, art. 56 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 t.j.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023 r. poz. 775 t.j. z późn. zm.), 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 późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez: **Pana Cezarego Rudzika, zam. ul. Goniądzka 66, 16-150 Suchowola, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach o nr ewid. 306, 307 obręb Suchowola,**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach o nr ewid. 306, 307 obręb Suchowola.

1. Rodzaj inwestycji: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

a) Ustalenia w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Funkcja zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny.

Linia zabudowy nieprzekraczalna: 6m od granicy pasa drogowego drogi gminnej na dz. nr ewid. 299.

Gabaryty budynku:

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 9.0m
- szerokość elewacji frontowej – 12m z 20 % tolerancją (elewacja frontowa od strony drogi na dz. nr ewid. 299).

Forma architektoniczna budynku:

- geometria dachu - dach dwuspadowy, wielospadowy, o kącie nachylenia do 45 stopni;
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki prostopadły, równoległy, wysokość w kalenicy do 9.0m.

Intensywność wykorzystania terenu: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego ustaleniami decyzji do 26%.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Projekt budowlany i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 t.j.).

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się, ponieważ teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej, nie jest objęty formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 t.j.) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dojazd z drogi gminnej na dz. nr ewid. 299,
- zasilanie w energię elektryczną projektowanym przyłączem do sieci energetycznej,
- odprowadzenie ścieków do kanalizacji gminnej,
- zaopatrzenie w wodę z projektowanego przyłącza do wodociągu gminnego lub studni własnej,
- wody opadowe i roztopowe odprowadzić lub zagospodarować we własnym zakresie na terenach nieutwardzonych w granicach własnej działki,
- usuwanie odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy.

5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję należy projektować i realizować i utrzymywać z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.), w szczególności zgodnie z art. 5 ust.1.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych - nie dotyczy.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono literami A-B-C-D oraz linią koloru czerwonego, co przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do decyzji nr 1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego (część graficzna i tekstowa) stanowi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Pan Cezary Rudzik wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Suchowoli o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach o nr ewid. 306, 307 obręb Suchowola.

W trakcie postępowania administracyjnego powiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ poddał analizie obszar, wyznaczony wokół działki wnioskowanej zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 61 ust. 5a Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

Analizę przeprowadzono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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 późn. zm.).

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

Funkcja zabudowy wskazanej we wniosku o wydanie decyzji jest kontynuacją funkcji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej.

Istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanej inwestycji infrastruktury technicznej.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Teren ten nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy, w zw. z art. 106 K.p.a. projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia:

- **Starosta Powiatu Sokólskiego** - organ uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych postanowieniem znak: **GKN-II.6123.329.2024.IB z dnia 18.07.2024 r.** oraz postanowieniem prostującym omyłkę pisarską znak: **GKN-II.6123.329.2024.IB z dnia 09.08.2024 r.**

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia:

- **Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” w Augustowie** organ uzgodnił w zakresie melioracji wodnych, ponieważ zgodnie z dyspozycją art. 53 Ustawy w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane (**doręczono 12.07.2024 r.**)

POUCZENIE

1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

2. Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

3. Decyzja niniejsza traci ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

4. Niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych.

5. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO w Białymstoku, ul. Mickiewicza 3, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję (art. 129 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 t.j. z późn. zm.)), w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Po wydaniu decyzji 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 (art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 t.j. z późn. zm.)).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. strony postępowania
3. a/a