

DECYZJA 36
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 104, art. 106 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.),
- art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.),
- § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.),

Po rozpatrzeniu wniosku: Urzędu Gminy Radzyń Podlaski
ul. Warszawska 32
21-300 Radzyń Podlaski

z dnia 16 listopada 2023 r.,

dotyczącego wydania warunków zabudowy na budowę:

miejsc rekreacji i wypoczynku na działce o nr ew. 621/2, położonej w Siedlanowie,

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

miejsc rekreacji i wypoczynku, sytuowanych na działce o nr ew. 621/2 (część działki) z obrębem geodezyjnym Siedlanów, gm. Radzyń Podlaski.

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Tereny inwestycji oznaczono literami: ABCDEF-A linią koloru niebieskiego na mapie syt.- wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 niniejszej decyzji. Wyniki analizy urbanistycznej przedstawiono na mapie w syt.-wys. w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 3 do decyzji.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Zabudowa usługowa,
- Budowa: miejsc rekreacji i wypoczynku, w tym altanki, terenów zieleni, boisk i urządzeń, oraz innych elementów małej architektury, wraz z przyłączami;

3. Warunki oraz wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Usytuowanie projektowanych obiektów względem granic działek sąsiednich, terenów kolejowych, oraz innych obiektów budowlanych i terenów zgodnie Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

Parametry altanki:

- wysokość: max. do 7,0 m (od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu),
- dach wysoki o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.
- powierzchnia zabudowy – do 100,0 m²;

Wymagania ogólne:

- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni wskazanego terenu,

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Projekt budowlany winien spełniać wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) oraz z obowiązujących ustaleń planów ochrony i innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). W zagospodarowaniu działki uwzględnić wymagania dotyczące ochrony zieleni i walorów krajobrazowych oraz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.

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

W przypadku odkrycia, w trakcie prac ziemnych, przedmiotów zabytkowych oraz obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych podlegających ochronie prawnej; należy (wstrzymując prace ziemne) powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy (art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- Projekt budowlany powinien spełniać wymagania wynikające z warunków technicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).
- Przy opracowywaniu projektu budowlanego należy uwzględnić przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r., w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463).

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej, oraz obsługi komunikacyjnej dla wnioskowanej inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci, urządzeń i drogi:

- zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków: szambo indywidualne lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- gromadzenie odpadów: w pojemnikach, odpady okresowo wywożone na składowisko odpadów, do zakładów utylizacji - gminny system usuwania odpadów,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej linii elektroenergetycznej nn,
- ogrzewanie-źródło indywidualne (zalecane systemy niskoemisyjne),
- obsługa komunikacyjna: od drogi powiatowej (poprzez cz. dz. objętej ustaleniami m.p.z.p.).

Ewentualne kolizje z urządzeniami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci i urządzeń.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

8.1 Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) – obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

8.2 Ponadto:

- należy zapewnić dotrzymanie standardów środowiskowych, w szczególności w zakresie **poziomu hałasu**, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, zanieczyszczenia powietrza wód i ziemi, zgodnie z obowiązującymi normami i wymaganiami określonymi przepisami prawa,
- wszelkie oddziaływania inwestycji w tym zakresie, ograniczyć do granic wskazanego terenu (obejmującego również określony we wniosku obszar jej oddziaływania, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy),

8.3 Realizacja inwestycji nie może ograniczać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich w zakresie: możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej,

środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

9. Informacje dodatkowe:

9.1. Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;

9.2. Zgodnie z art. 65 w/w ustawy decyzja niniejsza wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

9.3. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (przyjmujący zgłoszenie).

9.4. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę (przyjęciu zgłoszenia).

UZASADNIENIE

Na terenie objętym decyzją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 31 grudnia 2002 r. Wniosek dotyczy realizacji miejsc rekreacji i wypoczynku, w tym altanki, terenów zieleni, boisk i urządzeń, oraz elementów małej architektury, z przyłączami, sytuowanych na dz. o nr ew. 621/2, położonej w Siedlanowie, gm. Radzyń Podlaski. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku planu możliwe jest, jeżeli spełnione są warunki wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: m. in. co najmniej jedna działka sąsiednia zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie funkcji budynków i ich parametrów zewnętrznych (zasada dobrego sąsiedztwa), teren posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, decyzja zgodna jest z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze objętym zakazem wokół strategicznych inwestycji elektroenergetycznych sieci przesyłowych wysokich napięć, stref kontrolowanych wokół gazociągów, stref bezpieczeństwa wokół rurociągów, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów (tzw. „odrolnienie”) lub objęty jest taką zgodą. Spełnienie wymienionych warunków bada się wyznaczając obszar analizowany wokół działki (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

Po wyznaczeniu obszaru analizowanego i przeprowadzeniu analizy funkcji i cech istniejącej zabudowy wg. cytowanego rozporządzenia (wyniki analizy stanowią załącznik nr 2 i 3 do decyzji), stwierdzono, że teren inwestycji zagospodarowany jest jako boiska trawiaste i zielen łąkowa. Budowa miejsc rekreacji stanowić będzie uzupełnienie i rozbudowę programu obecnego sposobu zagospodarowania. Działka znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o funkcji: zagrodowej (RM - budynki mieszkalne, budynki gospodarcze), usługowej (U) oraz terenów rolnych (R). Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie od strony drogi powiatowej. Istniejący i projektowany stopień uzbrojenia jest wystarczający dla potrzeb realizacji nowej zabudowy. Lokalizacja zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na jego przeznaczenie na cele nierolnicze (grunty słabych klas bonitacyjnych) – *projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie.*

Jako teren lokalizacji w/w inwestycji inwestor wskazał obszar gruntu stanowiący część działki nie objętej ustaleniami m.p.z.p. nr ew. 621/2, z obsługą komunikacyjną od drogi

powiatowej. Wniosek inwestora wiąże organ pierwszej instancji, dlatego odniesienie w niniejszej decyzji dotyczy wskazanego terenu, co do możliwości jego zabudowy w świetle przepisów cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzyganie w zakresie szczegółowych rozwiązań projektowych altanki i pozostałych elementów zagospodarowania terenu zastrzeżone jest dla organów właściwych w sprawach pozwoleń na budowę. *Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie w zakresie swojej działalności opiniuje projekt decyzji pozytywnie przy zachowaniu następujących warunków:

1. Zachowania przepisów dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, na których występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające w szczególności z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 z późn. zm.)
2. Zachowania przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm.).
3. Usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów nie będzie powodować zagrożenia ruchu kolejowego lub zakłócać eksploatacji linii kolejowej, a wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego wymaga każdorazowo uzgadniania z zarządcą infrastruktury kolejowej. Zarządcą infrastruktury kolejowej jest Spółka PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Jednostką obszarowo właściwą zarządcy linii kolejowej jest Zakład Linii Kolejowych w Lublinie, ul. Okopowa 5.

Planowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich i jest zgodna z przepisami odrębnymi. W wyniku wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie, żadna ze stron nie zgłosiła uwag lub zastrzeżeń. Stosownie do wymogów art. 60 ust. 4 w/w ustawy projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca wymagane uprawnienia. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji. *Decyzja została wydana z zachowaniem terminu określonego przepisami prawa.*

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania,
3. a/a

Projekt decyzji przekazano do uzgodnień:

1. Starostwo Powiatowe w Radzynie Podlaskim,
ul. Plac Potockiego 1, 21-300 Radzyna Podlaski
2. PGW WP Zarząd Zlewni w Zamościu,
ul. Młyńska 27, 22-400 Zamość
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Radzynie Podlaskim
ul. Warszawska 100, 21-300 Radzyna Podlaski
4. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna
ul. Szczęśliwicka 62, 00-973 Warszawa

Decyzja niniejsza jest prawomocna
i podlega wykonaniu

Radzyna Podlaski, dnia 2024-02-08



Z up. Wójta
Gminy Radzyna Podlaska
Anna Guchola
Zastępca Wójta Gminy

Projekt decyzji sporządził:

arch. Andrzej Lemieszek

Z up. Wójta
Gminy Radzyna Podlaska
Anna Guchola
Zastępca Wójta Gminy