

Odrzywół, dnia 05. 02. 2008 r.

DECYZJA o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 z 2000 r. Poz. 1071 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15 stycznia 2008 przez **Urząd Gminy w Odrzywole, ul. Warszawska 53, 26-425 Odrzywół**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku Ochotniczej Staży Pożarnej Wysokin na Centrum Wiejskie o powierzchni zabudowy około 220 m², na działce Nr 4047 w miejscowości Wysokin, ul. H. Spoczyńskiej 34

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dla inwestycji zamierzonej przez **Urząd Gminy w Odrzywole, ul. Warszawska 53, 26-425 Odrzywół** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku Ochotniczej Staży Pożarnej Wysokin na Centrum Wiejskie o powierzchni zabudowy około 220 m², na działce Nr 4047 w miejscowości Wysokin, ul. H. Spoczyńskiej 34

1. Rodzaj inwestycji:

Przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku Ochotniczej Staży Pożarnej Wysokin na Centrum Wiejskie o powierzchni zabudowy około 220 m², na działce Nr 4047 w miejscowości Wysokin, ul. H. Spoczyńskiej 34.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i przeprowadzonych analiz w zakresie:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- Linia zabudowy- określona na załączniku graficznym Nr 1 - 12,0 m od krawędzi jezdni H. Spoczyńskiej 34 w Wysokinie, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji ustalona w oparciu o istniejącą zabudowę.
- Wysokość projektowanej dobudowy i rozbudowy budynku -wysokość elewacji frontowej 5,50 m.
- Szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie do 27,00 m
- Dach o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 45⁰
- Maksymalnie 25% powierzchni terenu budowlanego działek w liniach rozgraniczenia inwestycji można przeznaczyć pod projektowaną budowę i rozbudowę, maksimum 20% na realizację chodników, miejsc postojowych dla samochodów, dojazdów, itp. Pozostały teren działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.
- Projektowaną inwestycję usytuować na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami, rozporządzenia 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 dnia 15 czerwca 2002 r. ze zmianami).

- Architektura całego budynku dostosować do istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach. Projektowana inwestycja powinna posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne.

2.2 Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Inwestycja nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej zlokalizowanej na działkach sąsiednich.
- Przedmiotowa inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 43 z dnia 05 maja 2005 r w sprawie „Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105 poz. 2950), ogranicza przekształcania elementów przyrodniczych (w tym ukształtowania terenu) do niezbędnego minimum .
- W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do państwowej Służby Zabytków w Radomiu.

2.3. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Projektowany obiekt wyposażać w infrastrukturę techniczną zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściwych dysponentów sieci.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza nn na terenie posesji.
- Zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego w budynku
- Odprowadzenie ścieków do budowanej kanalizacji sanitarnej
- Gromadzenie odpadów w pojemniku lub kontenerze usytuowanym na terenie inwestycji, w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami .
- Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne terenu inwestycji.
- Obsługa komunikacyjna – istniejącym indywidualnym zjazdem gospodarczym z ulicy H. Spoczyńskiej – droga powiatowa.

W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną – kolidującą sieć przełożyć zgodnie z warunkami uzyskanymi od dysponentów tych sieci.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Uwzględnić wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich co oznacza, iż projektowana inwestycja nie może ograniczać : dostępu do drogi publicznej , korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności, dopływu światła dziennego oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,, (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690) oraz obowiązujących normach.

- Poziom emisji występujący w wyniku przystąpienia do użytkowania planowanych obiektów nie może przekraczać dopuszczalnych norm poza granicami lokalizacji inwestycji .

26 – 600 Radom organem właściwym w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Powiatowym Zarządem Dróg Publicznych w Przysusze odnośnie obszarów przyległych do pasa drogowego.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- Przedmiotowa działka znajduje się na terenie o dominującej funkcji – zabudowa zagrodowa jednorodzinna z usługami
- Działki sąsiednie są zabudowane budynkami pozwalającymi na określenie wymagań dotyczących projektowanej inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy.
- Działka posiada dostęp do ulicy H. Spoczyńskiej
- Istniejące uzbrojenie pozwala na realizację inwestycji;
- Parametry terenu inwestycji są wystarczające dla realizacji zamierzenia Wnioskodawcy.
- Na terenie inwestycji nie są zlokalizowane obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów obowiązującego prawa.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów ekonomicznych przestrzeni jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717).

Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji.

Decyzja o warunkach zabudowy 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.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003r. Poz. 717) *projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. arch. Jerzy Włodarczyk wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod nr MA-1691.*

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją jeżeli:

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

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ który ją wydał w trybie art. 162§ 1 pkt. 1 KPA

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami
- Oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.



Otrzymują:

8

Z up. WÓJTA
Kierownik Referatu zagospodarowania
przestrzennego infrastruktury technicznej
rolnictwa i ochrony środowiska
Urzędu Gminy w ODRZYWOLE
inż. Jerzy Macierzyński

1. Gmina Odrzywół ul. Warszawska 53, 26 – 425 Odrzywół
2. Wspólnota Gruntowa wsi Wysokin- Pan Marian Sołtysiak zam. Wysokin ul. Brzeska 25, 26-425 Odrzywół
3. Pani Teresa Dobrodziej zam. Wysokin ul. H. Spoczyńskiej 36, 26-425 Odrzywół
4. Pan Marek Walczyk zam. Wysokin ul. H. Spoczyńskiej 35, 26-425 Odrzywół
5. Pan Marek Kmita zam. Wysokin ul. H. Spoczyńskiej 13, 26-425 Odrzywół
6. Pani Ewa Matuszczak zam. Wysokin ul. Źródłowa 1, 26-425 Odrzywół
7. OSP Wysokin- Andrzej Bors- zam. Wysokin ul. H. Spoczyńskiej , 26-425 Odrzywół
8. Pani Teresa Bocheńska zam. Wysokin ul. H. Spoczyńskiej 32, 26-425 Odrzywół
9. Pani Małgorzata Świtaj zam. ul. Wesoła 33/63, 90-037 Łódź
10. PP. Teresa Skus, Marek Skus, Grzegorz Skus zam. Wysokin ul. Ogrodowa 13, 26-425 Odrzywół
11. Pan Stanisław Kopytowski zam. ul. Brzeska 19, 26-425 Odrzywół
12. Urząd Gminy w Odrzywole ul. Warszawska 53, 26-425 Odrzywół
13. a/a

Decyzja niniejsza jako niezaskarżona
w ustawowo określonym terminie

uprawomocniła się dnia..... 25.08.2008r
i podlega wykonaniu

Z up. WÓJTA
Kierownik Referatu zagospodarowania
przestrzennego infrastruktury technicznej,
rolnictwa i ochrony środowiska
Urzędu Gminy w ODRZYWOLE
inż. Jerzy Macierzyński

Załącznik nr 2 A do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy znak: ZP.7331/6 /2008 z dnia 05. 02. 2008 r.

Wnioskodawca: Urząd Gminy w Odrzywolu, ul. Warszawska 53, 26-425 Odrzywół,
ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE
ART. 61 ust. 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

sporządzona zgodnie z rozporządzenie 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

1. Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Odrzywół uchwalony uchwałą nr III/6/88 Gminnej Rady Narodowej w Odrzywolu z dnia 30 września 1988 r. stracił ważność w dniu 1 stycznia 2004 r.
2. Gmina Odrzywół posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy uchwalone uchwałą Rady Gminy Nr XXII/185/2001 z dnia 31 grudnia 2001 r.
3. Analiza warunków zawartych w art.61 ust1 wyżej wymienionej ustawy

3.1.pkt 1. – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

Na sąsiednich działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej istnieje zabudowa – budynki mieszkalne, gospodarcze i usługowe istniejące na działkach sąsiednich budynki pozwalają na ustalenie zasad i warunków zagospodarowania terenu dla przedmiotowej działki.

3.2. pkt 2 - teren ma dostęp do drogi publicznej

Działka oznaczona nr geod. 4047 położona jest bezpośrednio przy ulicy H. Spoczyńskiej Wjazd na działkę z ulicy H. Spoczyńskiej

3.2. pkt 3. – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Teren uzbrojony jest w sieć energetyczną, sieć wodociagową i sieć kanalizacyjną. Istniejące uzbrojenie wystarczające jest dla powyższego zamierzenia budowlanego.

3.2. pkt 4. - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1.




Przyjęto, że teren działki o nr ewidencyjnym 4047 posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rolnicze i nieleśne, gdyż wg ustaleń nie obowiązującego już planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Odrzywół, działki objęte wnioskiem położone są na terenach, które były przeznaczone pod zabudowę zagrodową, jednorodzinna z usługami.

3.2. pkt 5. – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Ustalenia warunków dla wnioskowanej inwestycji nie naruszają przepisów powyższej ustawy.

Załącznik : nr 2A – część graficzna analizy

W części graficznej analizy do decyzji przyjęto wielobarwne oznaczenia , co pozwala na uzyskanie lepszej przejrzystości i czytelności załącznika:

- granice lokalizacji inwestycji oznaczono kolorem niebieskim 
- linię zabudowy oznaczono kolorem zielonym 
- obszar analizowany oznaczono kolorem pomarańczowym 

MAPA DO PROJEKTU
TREŚĆ AKTUALNA NA MARZEC 2007 R

SKALA 1: 500

WOJ. MAZOWIECKIE
GM. ODRZYWÓŁ
WIEŚ: WYSOKIN

DZ. 4047
SEKCJA 123.441.152

GEODEZJA PRAWNIONA
Witold Wąsowski
ZASW. GUGIK NR 4597

WOJ. GMINY ODRZYWÓŁ
ul. Wierzeńska 53
26-425 Odrzywów woj. Mazowieckie

Ż. up. WÓJTA
Kierownik Referatu zagospodarowanie
przestrzennego infrastruktury technicznej,
rolnictwa i ochrony środowiska
Urzędu Gminy w Odrzywowie
inż. Jerzy Maciejewski

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2a
DO DECYZJI O USTALENIU
WARUNKÓW ZARUDOWY
NR 108

ABCD, TEREN INWESTYCJI
ABCD, TEREN ANALIZY
LINIA ZABUDOWY
SPADKI DACHÓW
WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW

Legenda:

1. ist. bud. remizy O.S.P.
2. projekt. rozbudowa
3. ist. bud. do rozbudowy

MAPA DO PROJEKTU

TREŚĆ AKTUALNA NA MARZEC 2007 R.

SKALA 1: 500

WOJ. MAZOWIECKIE

GM. ODRZYWÓŁ

WIEŚ: WYSOKIN

DZ. 4047

SEKČJA 123.441.152

GEODETISCHES INSTITUT

Witold Węziński

mgr inż. Jarch.

Jerzy Włodarczyk

Upr. bud. do proj. i kł. rob. bud.
ograniczeń w spec. arch.
Nr ewid. 165/69. Lista MA-1691

2026-511/Radom, ul. Osiedlowa 18/5

WOJCI GMINY ODRZYWÓŁ
ul. Warszawska 53
28-425 Odrzywół woj. Mazowieckie

Z up. WÓJTA
Kierownik Referatu zagospodarowania
przestrzennego i infrastruktury technicznej,
rolnictwa i ochrony środowiska
Urzędu Gminy w Opatowie
inż. Jerzy Kłaciewski

Agencia

1. 1st. but not the 1st
2. 2nd. but not the 2nd
3. 3rd. but not the 3rd