

OBWIESZCZENIE WÓJTA GMINY KOZŁOWO

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r. poz. 1094 ze zm.)

PODAJE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI O WYDANIU DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

na wniosek z dnia 29.09.2023r. została wydana decyzja Nr 3/2024 z dnia 05.01.2024r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 276/9 w obrębie geodezyjnym Szkotowo, gmina Kozłowo.

W związku z powyższym informuję o możliwości zapoznania się z treścią ww. decyzji oraz dokumentacją sprawy. Powyższego, dokonać można w siedzibie Urzędu Gminy w Kozłowie, ul. Mazurska 3, 13-124 Kozłowo, pokój nr 23, w godzinach pracy urzędu. Jednocześnie zawiadamia się, że w dniu 08 stycznia 2024r. treść powyższej decyzji udostępniona została w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Kozłowie. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

WÓJT

Marek Wolszczak

Podano do publicznej wiadomości:

1. Strona internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kozłowo (bip.kozlowo.pl);
2. Tablica ogłoszeń w miejscowości Szkotowo, gmina Kozłowo;
3. a/a.

Decyzja Nr 3/2024
o ustalenie warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.09.2023r.:

Pana

ustalam warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych
jednorodzinnych na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 276/9 w obrębie
geodezyjnym Szkotowo, gmina Kozłowo.

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

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

- 1) Inwestycję należy projektować, realizować i użytkować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno- budowlanymi, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

4. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym (nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych dotyczy zasadniczej bryły budynku - lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 15%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji – 70%,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku – do 12,0m,
- e) maksymalna wysokość budynku do głównej kalenicy – do 9,5m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem),
- f) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki budynku - do 4m (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu, gzymsu lub atyki budynku projektowanego),
- g) geometria dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, sytuowanie kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki- równoległe lub prostopadłe.

5. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją Wójta Gminy Kozłowo o środowiskowych uwarunkowaniach RGT.6220.2.15.2023 z dnia 04.09.2023r.;
- b) teren planowanej inwestycji nie leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.)
- c) zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U z 2021 r., poz. 2233 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 699 ze zm.).
- d) Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz Zbiornika Subniecka warszawska Nr 215.

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

- a) na terenie planowanej inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- b) zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obiekty budowlane przy drogach publicznych należy sytuować zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.)
- b) obsługa komunikacyjna działki – z drogi gminnej dz. nr ew. 271/1, poprzez dz. 276/1 obręb Szkotowo,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza z sieci elektroenergetycznej,
- d) zaopatrzenie w wodę – z przyłącza z sieci wodociągowej,
- e) odprowadzenie ścieków –do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- g) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
- h) usuwanie odpadów stałych – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- a) zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w taki sposób aby nie zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz nie utrudniać dostępu do dróg publicznych,
- b) należy zachować ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) należy zachować ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- d) nakazuje się utrzymywanie naturalnego spływu wód opadowych.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, zagrożonych powodzią i osuwisk – nie ustala się.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji objęty niniejszą decyzją zostały oznaczone przerywaną linią na mapie w skali 1:2000 oraz oznaczone literami A-E stanowiące załączniki 1 do niniejszej decyzji.

11. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia z:

- Starostwem Powiatowym w Nidzicy, organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.99.2023 z dnia 06.11.2023r. (data wpływu 14.11.2023r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.99.2023 z dnia 06.11.2023r. (data wpływu 16.11.2023r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego – Biuro Geologa Wojewódzkiego organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (pismo RGT.6730.99.2023 z dnia 06.11.2023r. (data wpływu 14.11.2023r.)), w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane.

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

UZASADNIENIE

W dniu 29.09.2023r. Pan _____ złożył wniosek o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 276/9 w obrębie geodezyjnym Szkotowo, gmina Kozłowo.

W dniu 16.10.2023r. zawiadomieniem RGT.6730.99.2023 Wójt Gminy Kozłowo wszczął niniejsze postępowanie. Jednocześnie w trakcie prowadzonego postępowania dano stronom prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Uwag i wniosków nie zgłoszono. Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu, należało ustalić warunki zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planuje się realizację inwestycji oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Przeprowadzono również analizę w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której jest mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.). W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały przepisy art. 61 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Analiza, składająca się z części tekstowej i graficznej, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

określająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, doprowadziła do podjęcia ustaleń w niniejszej decyzji.

Projekt decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
3. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu.
4. Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Wójta Gminy Kozłowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt. 7 kpa informuję o prawie do zrzeczenia się odwołania od niniejszej decyzji. 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 na mocy art. 127a § 2 kpa.

Stosownie do przepisu art. 130 § 4 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania niniejszej decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo za pośrednictwem tutejszego organu wnieść do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego żądanie wymierzenia kary pieniężnej.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 24 sierpnia 2023r. (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Integralną część decyzji stanowią załączniki:

1. Załącznik nr 1 – mapa ewidencyjna w skali 1:2000 stanowiąca załącznik graficzny decyzji o warunkach zabudowy
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
3. Załącznik nr 3 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261

Otrzymują:

- 1.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

WYNIKI ANALIZY funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawą opracowania analizy jest rozporządzenie 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. Nr 164 poz.1588 ze zm.). Zgodnie z § 3 wskazanego rozporządzenia wokół przedmiotowej działki wyznaczono na kopii mapy zasadniczej granice obszaru analizowanego.

Przeprowadzona analiza charakteru inwestycji oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się jej realizację wykazała, że wnioskowana inwestycja nie stanowi realizacji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

Analizie poddano działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej znajdujące się w obszarze analizowanym, które są zabudowane i tym samym pozwalają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Zestawienie funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

a) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dominującą funkcją jest zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji terenu.

b) Obowiązująca linia zabudowy:

Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym.

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:

Wielkość wskaźnika dla dz. nr ew. 266/1 – 6%

Wielkość wskaźnika dla dz. nr ew. 267 – 1%

Wielkość wskaźnika dla dz. nr ew. 277/3 – 8%

Średni wskaźnik wielkości zabudowy działek w obszarze analizowanym wynosi 5%. W związku z tym, że istniejąca zabudowa realizowana jest na działkach rolnych, których powierzchnia znacząco obniża wskaźnik zdecydowano o przyjęciu wskaźnika pozwalającego na realizację budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy zbliżonej do powierzchni istniejących budynków. Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy 15%.

d) Powierzchnia biologicznie czynna: min. 70% powierzchni działki.

e) Szerokość elewacji frontowej:

Szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynoszą od ok. 8,0m do ok. 13,0m.

W związku z powyższym ustalono szerokość elewacji frontowej do 12,0m.

f) Geometria dachu:

Na obszarze analizowanym występują dachy o następującej geometrii:

- maksymalna wysokość kalenicy: do 8m,
- układ połaci – dwuspadowe, jednospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych - od 25 do 45°.

12. Teren ma dostęp do drogi publicznej.

a) Dostęp do drogi gminnej dz. nr ew. 271/1 obręb Szkotowo, poprzez dz. 276/1 obręb Szkotowo.

13. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

- zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączy z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – przyłączy z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacyjnej.

14. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

Jak wynika z kopii mapy ewidencyjnej dz. nr ew. 276/13 posiada oznaczenie gruntu RV i RIVb i nie wymaga uzyskania takiej zgody.

15. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna wyników analizy sporządzona na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000.

Wnioski

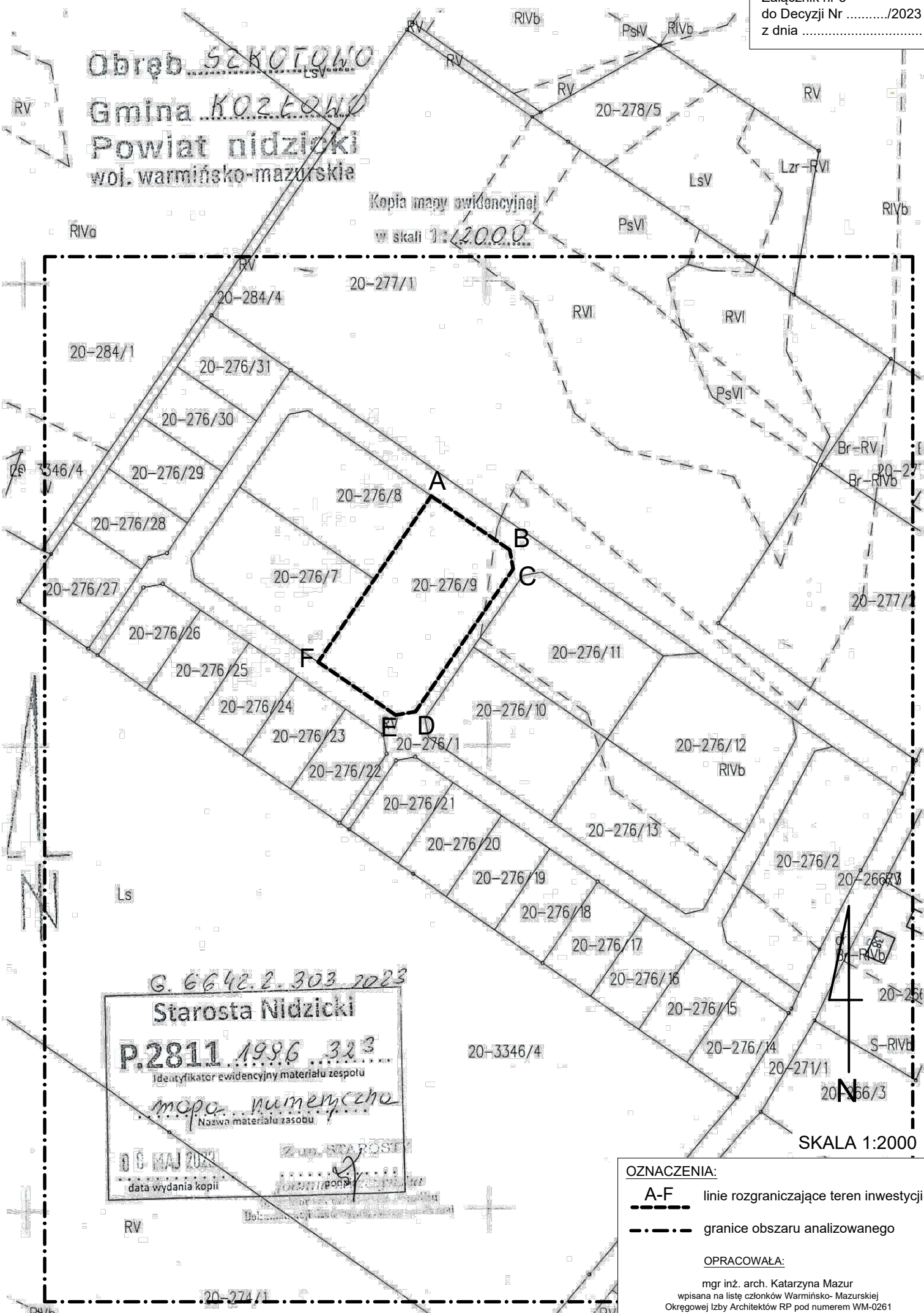
Przeprowadzona analiza wykazała, iż spełnione zostały łącznie warunki określone w art.61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko- Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261

Obwód SEKOTOWO
Gmina KOZŁOWO
Powiat nidzicki
woj. warmińsko-mazurskie

Kopia mapy ewidencyjnej
w skali 1:2000



G. 6642.2.303.2023
Starosta Nidzicki
P.2811.1986.323
Identyfikator ewidencyjny materiału zespołu
mapa numeryczna
Nazwa materiału zasobu
08 MAJ 2023
data wydania kopii
Zgrup. STAROSTA
.....
.....
.....

OZNACZENIA:
A-F linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - granice obszaru analizowanego
OPRACOWAŁA:
mgr inż. arch. Katarzyna Mazur
wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem WM-0261
Upr. architektoniczne nr: 4/WMOKK/2016

SKALA 1:2000