

Data wysłania : 16.06.2026
Data otrzymania : 16.06.2026

Od: [REDACTED]
<AE:PL-47139-42374-CIFUI-27>

26
17.06.2026

100

WPLYNEŁO Urząd Gminy Zambrów (1)	
Dnia: 2026-06-16	
Nr Dz. 3693	Ilość zał.
podpis	

Do:
URZĄD GMINY ZAMBRÓW
<AE:PL-80710-97576-TFHWJ-41>

P. M. Nawotny
17.06.2026

Uwaga do projektu planu ogólnego gminy Zambrów – dz. 31/3 i 31/4, obręb Wola Zambrzycka

Wójt Gminy Zambrów

W związku z konsultacjami społecznymi projektu planu ogólnego gminy Zambrów, w terminie do 22 czerwca 2026 r., składam uwagę do projektu planu dotyczącą działek nr 31/3 i 31/4 (obręb 0062 Wola Zambrzycka, gmina Zambrów).

W załączeniu:

1. Wypełniony formularz pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego,
2. Załącznik graficzny z określeniem granic części działki nr 31/4,
3. Kopia decyzji o przeniesieniu warunków zabudowy z dnia 06.06.2025 r.,
4. Kopia decyzji o warunkach zabudowy znak Rrg.6730.148.2021 z dnia 31.03.2022 r.

Z poważaniem

[REDACTED]

Załączniki:

1. Pismo_dotyczace_aktu_planowania_przestrzennego_UGZ_wypelnione.pdf
2. Zalacznik_graficzny_dz_31_4.png
3. DecyzjaOPrzeniesieniuWZ.pdf
4. decyzja_warunki_zabudowy_SKAN.pdf

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Wójt Gminy Zambrów**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area for data of the submitting entity]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area for correspondence address]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel.
(nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ **Wnoszę o uwzględnienie w strefie budowlanej całej działki nr 31/3 oraz części działki nr 31/4 (obręb 0062 Wola Zambrzycka, gmina Zambrów) przylegającej do 31/3 od strony drogi**

— w maksymalnym zakresie dopuszczonym przepisami reformy planistycznej, nawet jeżeli zakres ten okaże się mniejszy niż łączna powierzchnia wnioskowanego terenu, wraz z wyznaczeniem Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.
Uzasadnienie: Działki 31/3 i 31/4 powstały z podziału działki nr 31/2, dla której wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy znak Rrg.6730.148.2021 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).
Decyzja ta została przeniesiona na mnie 6 czerwca 2025 r. decyzją Wójta Gminy Zambrów. Jestem właścicielem działki 31/3 oraz współwłaścicielem działki 31/4 w udziale 1/20. Granice wnioskowanej części działki 31/4 określa załącznik graficzny.
Kopie decyzji załączam.

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
Plan ogólny gminy Zambrów (Uchwała nr 13/III/24, 2024-06-27)	201405_2.0 062 .31/3	☒ tak ☐ nie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną / Obszar Uzupełnienia Zabudowy	max. 13,0% (zgodnie z WZ Rrg.6730.148.2021) 1)	max. 9,0 m (zgodnie z WZ Rrg.6730.148.2021)	min. 50,0% (zgodnie z WZ Rrg.6730.148.2021)

Plan ogólny gminy Zambrów (Uchwała nr 13/III/24, 2024-06-27)	201405_2.0 062 .31/4	☐ tak ☒ nie	Strefa wielofunkc yjna z zabudową mieszkanio wą jednorodzin ną / Obszar Uzupełnieni a Zabudowy	max. 13,0% (zgodnie z WZ Rrg.6730 .148.202 1)	max. 9,0 m (zgodnie z WZ Rrg.6730. 148.2021)	min. 50,0% (zgodnie z WZ Rrg.6730. 148.2021)
---	----------------------------	---	---	---	---	---

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾ 1)

Kopia decyzji o przeniesieniu warunków zabudowy z dnia 06.06.2025 r. na rzecz Przemysława Raciborskiego (dot. decyzji znak Rrg.6730.148.2021); 2) Kopia decyzji o warunkach zabudowy znak Rrg.6730.148.2021 z dnia 31.03.2022 r. (dla działki nr 31/2, z której powstały działki 31/3 i 31/4); 3) Załącznik graficzny z określeniem granic części działki nr 31/4 objętej pismem.

7. TREŚĆ PISMA

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data:

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i budżetu krajowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

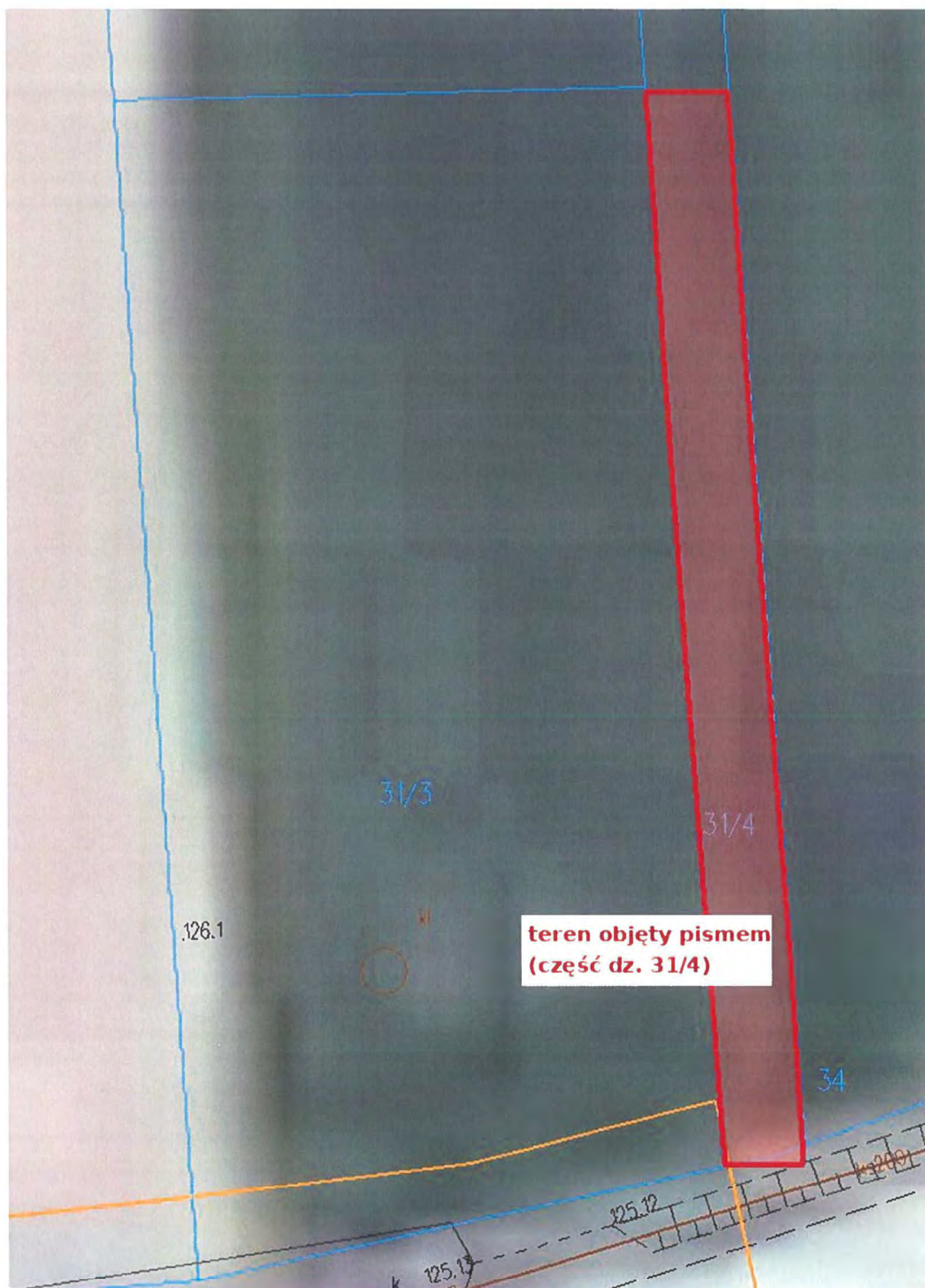
⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2 023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) informujemy, o zasadach przetwarzania Państwa danych osobowych oraz o przysługujących Pani/Panu prawach z tym związanych.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów, tel. 86 271 46 16, mail: ugz@ugzambrow.pl
2. Kontakt z IOD możliwy jest pod adresem mail: inspektorochronydanych@kowalczyk.pro;
3. Dane osobowe zawarte we wniosku przetwarzane będą w celu rozpatrzenia wniosku do projektu aktu planowania przestrzennego bądź wniosku o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.
5. Zgodnie z jednolitym rzeczowym wykazem akt niniejsze materiały są przechowywane 25 lat od roku następnego po zakończeniu sprawy, a następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego, gdzie będą przechowywane wiecznie.
6. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do swoich danych oraz ich sprostowania, a także ograniczenia przetwarzania. W celu wykonania swoich praw należy skierować żądanie pod adres e-mail: inspektorochronydanych@kowalczyk.pro;
7. Odbiorcami danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa oraz inne podmioty na podstawie stosownych umów podpisanych z Gminą Zambrów;
8. Ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie danych osobowych, które Państwa dotyczą narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.
9. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego oraz z wymienionej w pkt. 4 ustawy szczególnej i rozporządzenia.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji w tym profilowaniu.
11. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane poza EOG.
12. W przypadku żądania informacji o źródle danych (art. 15 ust. 1 lit. g RODO), prawo to podlega ograniczeniu, jeżeli wpływa na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano – art. 8a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



**teren objęty pismem
(część dz. 31/4)**

Zambrów, dnia 06 czerwca 2025 r.

Rrg.6730.148.2021

DECYZJA

Na podstawie art. 63 ust. 5 w zw. z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późniejszymi zmianami),

na wniosek: [REDACTED]

za zgodą [REDACTED]

Wójt Gminy Zambrów

1. Przenosi na rzecz [REDACTED] decyzję nr Rrg.6730.148.2021 z dnia 31 marca 2022 r. o warunkach zabudowy dotyczącą części działki o numerze 31/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrzycka, gmina Zambrów, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, na rzecz [REDACTED] przechodzą wszystkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji opisanej w pkt 1.

UZASADNIENIE

Na wniosek [REDACTED]

[REDACTED] Wójt Gminy Zambrów dnia 31 marca 2022 r. wydał decyzję o warunkach zabudowy znak Rrg.6730.148.2021 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki o numerze 31/2 (po podziale działka numer 31/3) położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrzycka, gmina Zambrów.

W dniu 21.05.2025 r. [REDACTED]

[REDACTED] złożył do Urzędu Gminy Zambrów wniosek o przeniesienie na jego rzecz

powyższej decyzji. Do wniosku załączył pisemną zgodę [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] na przeniesienie w/w decyzji oraz oświadczenie wnioskodawcy o przyjęciu wszystkich warunków wynikających z tej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1 jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Wobec powyższych należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Zambrów w terminie 14 dni od daty otrzymania 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.

Zrzeczenie się prawa do odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia decyzji.

Otrzymują:



WÓJT
Jarosław Kos

Zambrów, 2022-03-31

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTOWANO] w sprawie ustalenia warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 31/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrzycka, gmina Zambrów

USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY na teren obejmujący część działki nr 31/2 położony w miejscowości Wola Zambrzycka, gmina Zambrów

1. **Rodzaj inwestycji** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z:
a) przepisów szczególnych:
 - z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351);
 - z §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późniejszymi zmianami);
 - z art. 234 z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późniejszymi zmianami);
 - z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późniejszymi zmianami);
 - z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098);

W przypadku ewentualnej zmiany obowiązujących przepisów projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami szczególnymi, aktualnymi na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę.

b) ustaleń dotyczących funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wnioskiem objęto część działki nr 31/2, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty orne (RIIb, RIVa, RIVb, RV). Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla nowej zabudowy;

- przedmiotowy teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, powiatowej (działka nr 247);

- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (teren objęty wnioskiem w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów zatwierdzonym Uchwałą Nr 69/XII Rady Gminy Zambrów z dnia 27 lipca 1992 roku przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną);
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono kolorem zielonym na załączniku graficznym do decyzji;

c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Wymagania dotyczące realizacji inwestycji:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – zgodnie z wnioskiem max. 13,0 %;
- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi – min. 50,0 %;
- nieprzekraczalna linia zabudowy (naniesiono na załączniku graficznym do decyzji) – 18,0 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej (działka nr 247);

Wymagania dotyczące budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

- wysokość budynku (ilość kondygnacji) – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- wysokość głównej kalenicy budynku – max. 9,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – max. 5,0 m;
- szerokość elewacji frontowej – max. 15,0 m;
- geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – nie ustala się;

d) ustaleń dotyczących obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- obsługa komunikacyjna – projektowanym zjazdem z drogi powiatowej (działka nr 247), zlokalizowanym i wybudowanym na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- sposób zaopatrzenia w wodę – projektowanym przyłączem z istniejącego wodociągu na warunkach określonych przez gestora sieci;
- sposób odprowadzenia ścieków – do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w drodze powiatowej (działka nr 247) ścieki odprowadzać do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ lub przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 5,0 m³ na dobę, zlokalizowanego/nej w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – projektowanym przyłączem z istniejącej linii energetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – z własnego ekologicznego źródła ciepła, z zaleceniem zastosowania ogrzewania niskoemisyjnego, w tym pompa ciepła;
- sposób odprowadzania wód opadowych – z dachu i terenów utwardzonych powierzchniowo na nieutwardzony teren położony w liniach rozgraniczających teren inwestycji;

- sposób gospodarowania odpadami – odpadki, służących do ich gromadzenia na terenie własnej działki, zgodnie z rodzajem odpadów i dostosowanych do ich rodzaju, z zachowaniem porządku na terenie gminy Zambrów;
- warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Uzasadnienie

wystąpił do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na realizację zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 31/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrzycka, gmina Zambrów. Inwestor do wniosku dołączył załącznik graficzny z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem i granicami oddziaływania inwestycji oraz wskazał projektowaną inwestycję.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym zrealizowana ma być inwestycja oraz spełnieniu warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 w/w ustawy oraz po sporządzeniu analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu, stwierdzono, iż:

- wnioskiem objęto część działki nr 31/2, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty orne (RIIb, RIVa, RIVb, RV). Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z funkcją i rodzajem zabudowy na działkach sąsiednich. Przeprowadzona analiza pozwoliła ustalić funkcję, rodzaj zabudowy i parametry dla nowej zabudowy;
- przedmiotowy teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, powiatowej (działka nr 247);
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (teren objęty wnioskiem w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów zatwierdzonym Uchwałą Nr 69/XII Rady Gminy Zambrów z dnia 27 lipca 1992 roku przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną);
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późniejszymi zmianami) na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;

zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami: postanowienie znak: BI.5.4.522.26.2022.BP z dnia 01 lutego 2022 r.
- Starostą Powiatu Zambrowskiego – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GK.6123.42.2022 z dnia 08 marca 2022 r.

Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 9

- Zarządem Powiatu w Zambrowie w zakresie terenu przyległego do drogi powiatowej: W terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma o uzgodnieniu nie wpłynęła odpowiedź, w związku z tym uzgodnienie uważa się za dokonane.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Zambrów w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
3. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
4. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351).
6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
7. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
8. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - Inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.
 - Dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej (licencja nr GK.6642.656_2020_2014_CL1) w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Wyniki analizy (część opisowa i graficzna).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca i pozostałe strony postępowania.
2. A.a.

Z up. WÓJTA
Ewa Lenkiewicz
ZASTĘPCA WÓJTA

Projekt decyzji przygotował inż. gospodarki przestrzennej Arkadiusz Sasinowski – uprawniony do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503).