

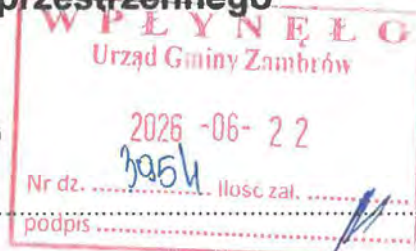
26
21.06.2026

182

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

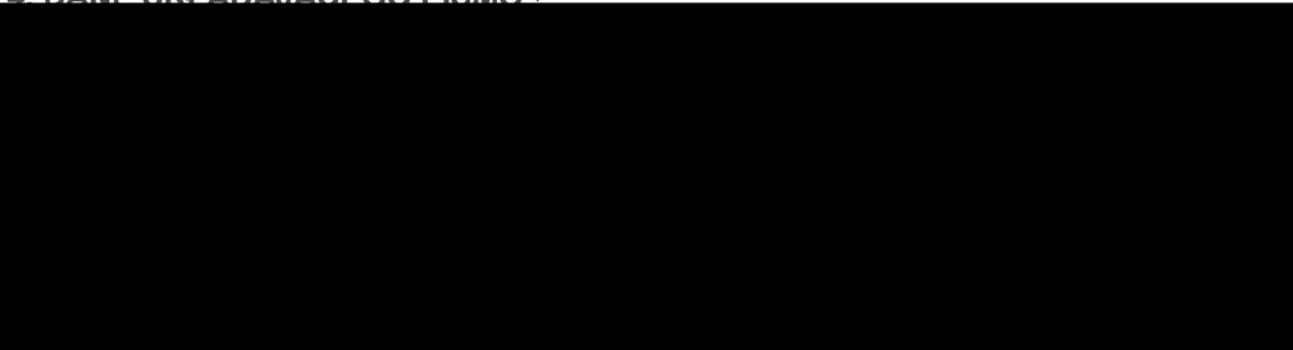
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 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⁾



5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

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⁾ WNIOSEK O UWZGLĘDNIENIE W PLANIE OGÓLNYM GMINY ZAMBROW ORAZ ZMIANIE PRZEZNACZENIA DZIAŁKI O NR 42/1 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM WOLA ZAMBROWSKA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ NA PODSTAWIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANYCH PRZEZ WOJTA GMINY ZAMBROW Z DNIA 23.06.2022 O NR RmG.6130.54.2022 I ORAZ DECYZJI Z DNIA 29.06.2022 O NR: RmG.6130.51.2022 I RmG.6130.53.2022

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	PLAN OGÓLNY GMINY ZAMBROW	42/1	☒ tak ☐ nie	ZMIANA PRZEZNACZENIA DZIAŁKI NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

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 ZAMBROW	42/1	☒ tak ☐ nie	ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z WZ JEDNORODZINNA	ZGODNIE Z WZ	ZGODNIE Z WZ	ZGODNIE Z WZ

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: DECYZJE WZ NR Rng. 6730.51.2022, Rng. 6730.53.2022, Rng. 6730.54.2022

7. TREŚĆ PISMA

Podpis powinien być [redacted] zszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data: 22.06.2026 r.

¹⁾ Można zaznaczyć, że w treści 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 audytu krajobrazowego.

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 doręczaniach 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 dodaje 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 2023 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.

- Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów, tel. 86 271 46 16, mail: ugz@ugzambrow.pl
- Kontakt z IOD możliwy jest pod adresem mail: inspektorochronydanych@kowalczyk.pro;
- 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.
- 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.
- 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.
- 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;
- 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;
- 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.
- 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.
- Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji w tym profilowaniu.
- Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane poza EOG.
- 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.



Rrg.6730.51.2022

**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 z dnia 29.03.2022 r. (uzupełniony w dniu 04.04.2022 r.) [REDACTED]

[REDACTED] 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 o numerze 42/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, gmina Zambrów

**USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY
na teren obejmujący część działki nr 42/1
położony w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, 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 późniejszymi zmianami);
 - 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 42/1, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty rolne (ŁIV, ŁV i W-ŁV). 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.

c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

wymagania dotyczące realizacji inwestycji:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – zgodnie z wnioskiem max. 22,0 %;
- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi - min. 40,0 %;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej stanowiącej działkę o numerze 571 (zgodnie z załącznikiem graficznym);

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

- szerokość elewacji frontowej – max. 18,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – max. 6,0 m;
- geometria dachu:
 - kąt nachylenia – do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy – max. 10,0 m,
 - układ połaci dachowych głównej bryły budynku – dach dwu lub wielospadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły, równoległy lub inny.

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

- obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi krajowej stanowiącej działkę o numerze 571 pośrednio przez część działki o numerze 42/1 nie objętą wnioskiem, której wnioskodawca jest właścicielem;

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – projektowanym przyłączem do istniejącej kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – źródło własne, na paliwo ekologiczne;
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki;
- sposób gospodarowania odpadami – odpady stałe gromadzone w pojemnikach zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Zambrów i odbierane przez specjalistyczną firmę.

e) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- inwestycję należy przeprowadzić w sposób zapewniający ograniczenie jej oddziaływania na środowisko;
- w celu ochrony środowiska należy przestrzegać obowiązków i wymagań, wynikających z art. 75 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późniejszymi zmianami);
- teren inwestycji nie jest objęty jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098);

f) warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późniejszymi zmianami);
- na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;

g) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz

ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

- oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;

h) wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: - nie dotyczy;

i) innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:

- zgodnie z treścią postanowienia uzgadniającego Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BI.5.4.522.139.2022.BP na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych: rów melioracyjny. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń - w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarami inwestycji. Zgodnie z art. 389 w związku z art. 17 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;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono kolorem zielonym na załączniku graficznym do decyzji;

Uzasadnienie

[redacted] wystąpiła 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 o numerze 42/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, 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

zeń przeznaczonych
zgraniczających
ch: - nie

gospodarowaniu 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 42/1, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty rolne (ŁIV, ŁV i W-ŁV). 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, krajowej nr 66;
- 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;
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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.5.4.522.139.2022.BP z dnia 13.05.2022 r.

- Starostą Powiatu Zambrowskiego - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GK.6123.130.2022 z dnia 20 maja 2022 r.
- Zarządcą drogi – w zakresie terenu przylegającego do drogi krajowej – postanowienie znak: O/BI.Z-3.4351.110.2022.JSZ z dnia 12.05.2022 r.

W toku prowadzonego postępowania w dniu 31.05.2022 r. do Urzędu Gminy Zambrów wpłynęło pismo [REDAKTOWANE] posiada prawo Zambrów z informacją, iż na działce objętej wnioskiem [REDAKTOWANE] użytkowania działki nr 42/1 oraz, że nie wyraża zgody na zmianę charakteru zagospodarowania tej działki i prosi o włączenie jej do postępowania w charakterze strony w prowadzonym postępowaniu.

Wójt Gminy Zambrów sprawdził wpisy w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości z której wynika, iż [REDAKTOWANE] posiada prawo użytkowania nieruchomości ograniczone do powierzchni 48 arów (cała działka 0,4813 ha). W związku z powyższym uwzględnił w części wniosek [REDAKTOWANE] i w dniu 13 czerwca 2022 r. przesłał informację o włączeniu do prowadzonego postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałami zebranymi w przedmiotowym postępowaniu. Brak zgody [REDAKTOWANE] nie może stanowić podstawy do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Mając na uwadze powyższe postanowiłem jak w sentencji decyzji.

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 opłat 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. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy służy wniesienie żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku nie wydania decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie.
9. 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 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 Dankiewicz
ZASTĘPCA WÓJTA





**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 z dnia 29.03.2022 r. (uzupełniony w dniu 04.04.2022 r.)

[redacted] 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 o numerze 42/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, gmina Zambrów

**USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY
na teren obejmujący część działki nr 42/1
położony w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, 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 późniejszymi zmianami);
 - 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 42/1, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty rolne (ŁIV, ŁV i W-ŁV). 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.

c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

wymagania dotyczące realizacji inwestycji:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – zgodnie z wnioskiem max. 22,0 %;
- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi - min. 40,0 %;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;

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

- szerokość elewacji frontowej – max. 18,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – max. 6,0 m;
- geometria dachu:
 - kąt nachylenia – do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy – max. 10,0 m,
 - układ połaci dachowych głównej bryły budynku – dach dwu lub wielospadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły, równoległy lub inny.

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

- obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi krajowej stanowiącej działkę o numerze 571 pośrednio przez część działki o numerze 42/1 nie objętą wnioskiem, której wnioskodawca jest właścicielem;

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – projektowanym przyłączem do istniejącej kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – źródło własne, na paliwo ekologiczne;
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki;
- sposób gospodarowania odpadami – odpady stałe gromadzone w pojemnikach zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Zambrów i odbierane przez specjalistyczną firmę.

e) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- inwestycję należy przeprowadzić w sposób zapewniający ograniczenie jej oddziaływania na środowisko;
- w celu ochrony środowiska należy przestrzegać obowiązków i wymagań, wynikających z art. 75 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późniejszymi zmianami);
- teren inwestycji nie jest objęty jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098);

f) warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późniejszymi zmianami);
- na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;

g) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz

- ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;
- h) wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** - nie dotyczy;
- i) innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:**
 - zgodnie z treścią postanowienia uzgadniającego Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BI.5.4.522.140.2022.BP na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych: rów melioracyjny. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń - w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarami inwestycji. Zgodnie z art. 389 w związku z art. 17 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;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono kolorem zielonym na załączniku graficznym do decyzji;

Uzasadnienie

[REDAKOWANE] wystąpiła 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 o numerze 42/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, 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 42/1, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty rolne (ŁIV, ŁV i W-ŁV). 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, krajowej nr 66;
- 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;
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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.5.4.522.140.2022.BP z dnia 13.05.2022 r.

- Starostą Powiatu Zambrowskiego - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GK.6123.129.2022 z dnia 20 maja 2022 r.
- Zarządcą drogi – w zakresie terenu przylegającego do drogi krajowej – postanowienie znak: O/BI.Z-3.4351.111.2022.JSZ z dnia 12.05.2022 r.

W toku prowadzonego postępowania w dniu 31.05.2022 r. do Urzędu Gminy Zambrów wpłynęło pismo [REDAKTOWANE] Zambrów z informacją, iż na działce objętej wnioskiem [REDAKTOWANE] posiada prawo użytkowania działki nr 42/1 oraz, że nie wyraża zgody na zmianę charakteru zagospodarowania tej działki i prosi o włączenie jej do postępowania w charakterze strony w prowadzonym postępowaniu.

Wójt Gminy Zambrów sprawdził wpisy w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości z której wynika, iż [REDAKTOWANE] posiada prawo użytkowania nieruchomości ograniczone do powierzchni 48 arów (cała działka 0,4813 ha). W związku z powyższym uwzględnił w części wniosek [REDAKTOWANE] i w dniu 13 czerwca 2022 r. przesłał informację o włączeniu do prowadzonego postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałami zebranymi w przedmiotowym postępowaniu. Brak zgody [REDAKTOWANE] nie może stanowić podstawy do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Mając na uwadze powyższe postanowiłem jak w sentencji decyzji.

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 opłat 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. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy służy wniesienie żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku nie wydania decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie.
9. 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 w skali 1: 1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Wyniki analizy (część opisowa i graficzna).

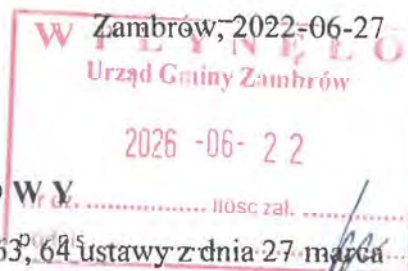
Otrzymują:

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

Z up. WÓJTA
Ewa Denkwicz
ZASTĘPCA WÓJTA

Rrg.6730.54.2022

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**



Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 63², 64⁵ 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 z dnia 29.03.2022 r. (uzupełniony w dniu 04.04.2022 r.) [REDACTED]

[REDACTED] 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 o numerze 42/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, gmina Zambrów

USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY

na teren obejmujący część działki nr 42/1

położony w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, 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 późniejszymi zmianami);
- 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 42/1, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty rolne (LIV, LV i W-LV). 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.

c) ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

wymagania dotyczące realizacji inwestycji:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – zgodnie z wnioskiem max. 22,0 %;
- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi - min. 40,0 %;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;

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

- szerokość elewacji frontowej – max. 18,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – max. 6,0 m;
- geometria dachu:
 - kąt nachylenia – do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy – max. 10,0 m,
 - układ połaci dachowych głównej bryły budynku – dach dwu lub wielospadowy;
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły, równoległy lub inny.

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

- obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi krajowej stanowiącej działkę o numerze 571 pośrednio przez część działki o numerze 42/1 nie objętą wnioskiem, której wnioskodawca jest właścicielem;

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – projektowanym przyłączem do istniejącej kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – źródło własne, na paliwo ekologiczne;
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki;
- sposób gospodarowania odpadami – odpady stałe gromadzone w pojemnikach zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Zambrów i odbierane przez specjalistyczną firmę.

e) warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- inwestycję należy przeprowadzić w sposób zapewniający ograniczenie jej oddziaływania na środowisko;
- w celu ochrony środowiska należy przestrzegać obowiązków i wymagań, wynikających z art. 75 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późniejszymi zmianami);
- teren inwestycji nie jest objęty jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098);

f) warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji nie podlega ochronie zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późniejszymi zmianami);
- na terenie wnioskowanym nie ma obiektów ujętych na liście dóbr kultury współczesnej;

g) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz

ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

- oddziaływanie inwestycji na środowisko należy ograniczyć do linii rozgraniczających teren inwestycji;

h) wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: - nie dotyczy;

i) innych warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:

- zgodnie z treścią postanowienia uzgadniającego Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BI.5.4.522.141.2022.BP na obszarze planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych: rów melioracyjny. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń - w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarami inwestycji. Zgodnie z art. 389 w związku z art. 17 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;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono kolorem zielonym na załączniku graficznym do decyzji;

Uzasadnienie

[REDAKOWANE] wystąpiła 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 o numerze 42/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Wola Zambrowska, 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 42/1, która jest wolna od zabudowy. Zgodnie z informacją o działce z rejestru gruntów przedmiotowa działka stanowi grunty rolne (ŁIV, ŁV i W-ŁV). 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, krajowej nr 66;
- 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;
- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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.5.4.522.141.2022.BP z dnia 16.05.2022 r.

- Starostą Powiatu Zambrowskiego - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie znak: GK.6123.133.2022 z dnia 24 maja 2022 r.
- Zarządcą drogi – w zakresie terenu przylegającego do drogi krajowej – postanowienie znak: O/BI.Z-3.4351.112.2022.JSZ z dnia 16.05.2022 r.

W toku prowadzonego postępowania w dniu 31.05.2022 r. do Urzędu Gminy Zambrów wpłynęło pismo [REDAKTOWANE] z informacją, iż na działce objętej wnioskiem [REDAKTOWANE] posiada prawo użytkowania działki nr 42/1 oraz, że nie wyraża zgody na zmianę charakteru zagospodarowania tej działki i prosi o włączenie jej do postępowania w charakterze strony w prowadzonym postępowaniu.

Wójt Gminy Zambrów sprawdził wpisy w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości z której wynika, iż [REDAKTOWANE] posiada prawo użytkowania nieruchomości ograniczone do powierzchni 48 arów (cała działka 0,4813 ha). W związku z powyższym uwzględnił w części wniosek [REDAKTOWANE] w dniu 13 czerwca 2022 r. przesłał informację o włączeniu do prowadzonego postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałami zebranymi w przedmiotowym postępowaniu. Brak zgody [REDAKTOWANE] nie może stanowić podstawy do odmowy ustalenia warunków zabudowy.

Mając na uwadze powyższe postanowiłem jak w sentencji decyzji.

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 wnioski 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 wnioski 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 opłat 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. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy służy wniesienie żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku nie wydania decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie.
9. 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 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 Denkwicz
ZASTĘPCA WÓJTA

~~ożreć~~ Mioda Zambrowska

21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855

powiat zgorodowski

woj. podlaskie

~~Q271.kans: 6X.6642.67.2022~~

Załącznik nr 1
o decyzji o warunkach zabudowy
znak Prg. 6730.54.2002
z dnia 27.06.2012 r.

Z up. WÓJTA
 Ewa Denkwicz
 ZASTĘPCA WÓJTA

LEGENDA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 TEREN INWESTYCJI
 - NIEPRZEKŁĄCZALNA LINIA
 ZABUDOWY

[illegible]

