

Magnuszew, dnia 05.05.2022 r.

BGK: 6730.36.2022

**DECYZJA Nr 36.2022**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - **Kodeks Postępowania Administracyjnego** (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 01.03.2022 r. przez **Gminę Magnuszew** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: **budowie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 1444 oraz 1817 położonych w miejscowości Magnuszew gm. Magnuszew.**

po uzgodnieniu decyzji ze :

- Starostą Kozienickim - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych;
- Organem właściwym w sprawach melioracji wodnych;
- Właściwym zarządcą drogi;

**U S T A L A M**  
**sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez:

**Gminę Magnuszew**  
**ul. Saperów 24, 26-910 Magnuszew**

polegającej na:

**Budowie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 1444 oraz 1817 położonych w miejscowości Magnuszew gm. Magnuszew.**

**1. Rodzaj inwestycji** – zabudowa usługowa – komunalna składająca się z budynku garażowego, budynku socjalnego, obiektu wagi samochodowej, wiaty na sprzęt, wiaty na odpady, parkingu samochodów oraz składowiska bioodpadów.

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

**a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m od granicy terenu objętego decyzją - oznaczona na kopii mapy stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji;
- intensywność wykorzystania powierzchni terenu
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki objętej wnioskiem;
  - o powierzchnia biologicznie czynna minimum 60 %
- ustalenia dla każdego projektowanego budynku.
  - o szerokość maksymalna elewacji frontowej – 22,0 m
  - o wysokość maksymalna głównej kalenicy dachu lub attyki – 11,0 m
  - o geometria dachu – dach dwuspadowy, jednospadowy lub płaski o nachyleniu połaci dachowych pod kątem w zakresie 1<sup>0</sup> – 30<sup>0</sup>.
- ustalenia dla projektowanych wiat.

- o szerokość maksymalna elewacji frontowej – 45,0 m
- o wysokość maksymalna głównej kalenicy dachu lub attyki – 6,0 m
- o geometria dachu – dach dwuspadowy jednospadowy lub płaski o nachyleniu połaci dachowych pod kątem w zakresie  $5^{\circ}$  –  $30^{\circ}$ .

**b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- przedmiotową inwestycję nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Działka jest zlokalizowana:
- ewentualne przełożenia lub zbliżenia do istniejących na działce sieci uzbrojenia uzgodnić z gestorem sieci,
- w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do państwowej Służby Ochrony Zabytków w Radomiu,
- Inwestycja nie wymaga uzyskania Decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161/ z uwagi na niską przydatność rolniczą gruntów oraz brak powierzchni leśnych;
- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy przestrzegać zapisów Ustawy Prawo ochrony środowiska /j.t Dz. U. z 2019r., poz. 1396 z późn. zm./),
- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- przy realizacji przedmiotowej inwestycji przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne;

**c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego na warunkach jego dysponenta.
- Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej na warunkach jej dysponenta.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii.
- Zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
- Odpady – gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz.U. 2019 poz. 701 z późn. zm.)
- Odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) – z drogi gminnej zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych /tj. z 2020 r. poz. 470/.
- Ze względu na funkcję planowanej inwestycji miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnym w liczbie minimum 10 stanowisk postojowych.

**d/ wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej; korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności; dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

**e/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**f/ ochrona urządzeń wodnych i melioracyjnych**

- W przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi, zobowiązuje się Inwestora do:
- Przestrzegania zapisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne /Dz. U. z 2021r. poz. 624 ze zm./ przy wykonywaniu planowanej inwestycji.
- Ustalenia w terenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
- Likwidacji lub przebudowy urządzeń drenarskich w obszarze inwestycji na własny koszt
- Wyłącznie w przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
- Przekazania do stosownego Nadzoru Wodnego dokumentacji powykonawczej przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji
- Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne / Dz. U. z 2021r. poz. 624 ze zm./
- Zgodnie z art. 192 ust. 1 ustawy Prawo wodne zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych.

### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- nieruchomość objętą wnioskiem oznaczono linią koloru czarnego i literami A-D na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną ( załącznik ) niniejszej decyzji,

### 4. Wymagania formalne:

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:

- ustawy z dnia 07 lipca 1994 r **Prawo budowlane** ( j.t. Dz. U. z 2020r, poz. 1333 ),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - **Prawo ochrony środowiska** ( j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm. ),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - **o ochronie przyrody** ( j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – **Prawo wodne** ( Dz. U. z 2021r. poz. 624 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **o odpadach** ( j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 797 z późn. zm. ),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** ( j.t. Dz.U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm. ),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 grudnia 2015 r. **w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie** ( Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** ( j.t. Dz. U. z 2016 r. poz.124 z późn. zm. ),
- rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. **w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** ( j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1935 ),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. **w sprawie ochrony p.poż. budynków i innych obiektów budowlanych i terenów** ( Dz. U. Nr 109, poz. 719. ),
- innych przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych, Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej oraz dokonać stosownych uzgodnień dokumentacji projektowej, wynikających z przepisów szczególnych.

### Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek **Gminy Magnuszew.**

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

- nieruchomość, na której Wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; nie ogłoszono

również o przystąpieniu przez Gminę Magnuszew do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do przedmiotowego terenu;

- projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie dotyczą ograniczenia i zakazy wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w przepisach odrębnych,
- przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się terenie potencjalnego zagrożenia powodzią
- przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na terenie zainwestowanym,
- przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana,
- omawiana nieruchomość przylega do pasa drogowego drogi publicznej, gminnej
- na przedmiotowym terenie nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( teren znajdował się terenach rolnych ) i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą Kozienickim w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

W niniejszej sprawie przeprowadzono również stosownie do § 3 rozporządzenia 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 ) analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie – załącznik nr 2 część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na orzeczenie jak w sentencji.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze, który dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

W toku postępowania, stosownie do wymogów art. 53 ust.4 pkt. 6, 9, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję uzgodniono ze:

- Starostą Kozienickim - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych;
- Organem właściwym w sprawach melioracji wodnych;
- Właściwym zarządcą drogi;

Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, do wydania którego organem właściwym jest dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Jeśli decyzja niniejsza wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na uniemożliwieniu lub ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, koszty realizacji roszczeń z tytułu odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, ewentualnie koszty odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości przy jej zbyciu ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Spory w sprawach roszczeń, o których wyżej mowa, rozstrzygają sądy powszechne (art. 37 ust. 10 cytowanej ustawy ).

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

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.**

Decyzję przygotowała osoba wpisana na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów w Warszawie

**Załączniki:** ( załączniki otrzymuje Wnioskodawca, strony postępowania mogą zapoznać się z ich treścią w Urzędzie Gminy w Magnuszewie )

- załącznik graficzny do decyzji,
- część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

- część graficzna wyników analizy.

**Pouczenie:**

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

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.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

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.

**Do wniosku na pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy dołączyć:**

- 1/ projekt architektoniczno - budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami odrębnymi,
- 2/ oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- 3/ prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.

**Otrzymują:**

1. Gmina Magnuszew
2. Pan Zygmunt Nowak
3. Pani Ela Szelaĝ
4. Pan Roman Szelaĝ
5. a/a





Magnuszew dnia 05.05.2022 r.

**Załącznik Nr 2 do decyzji nr BGK.6730.36.2022**

**WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ  
FUNKCJI, CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU INWESTYCJI ORAZ JEGO SĄSIEDZTWA**

dla inwestycji zamierzonej przez: **Gminę Magnuszew**  
**ul. Saperów 24, 26-910 Magnuszew**

polegającej na: **Budowie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 1444 oraz 1817 położonych w miejscowości Magnuszew gm. Magnuszew.**

Z uwagi na wielkość inwestycji oraz zainwestowanie do analizy przyjęto obszar w promieniu 150 m wokół terenu objętego wnioskiem, w zaokrągleniu do całych działek.

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

§ 5. 1. – Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

§ 5. 2. – Dopuszcza się wyznaczanie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

**Analiza w zakresie spełnienia przez teren inwestycji oraz planowaną inwestycję warunków 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741/**

Planowana inwestycja ma funkcję usługową dla mieszkańców Gminy. Z uwagi na ewentualne oddziaływanie planowanej inwestycji na obszary bezpośrednio z nią sąsiadujące brak zabudowań na terenie analizowanym jest korzystny. Inwestycja powinna być lokalizowana poza obszarami zabudowanymi. Biorąc pod uwagę w/w fakt można uznać istnienie kontynuacji funkcji. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741/**

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej w postaci drogi gminnej. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741/**

Istnieje możliwość zrealizowania niezbędnej dla realizacji inwestycji infrastruktury technicznej. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741/**

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie wykazanym w ewidencji gruntów jako teren rolny. Ze względu na niską przydatność rolniczą gruntów oraz brak powierzchni leśnych nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741/**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji ustalone w decyzji o warunkach zabudowy nie naruszają odpowiednich przepisów techniczno - budowlanych, a lokalizacja tej inwestycji nie narusza przepisów obowiązującego prawa. **Spełniony jest zatem warunek art. 61 ust. 1 pkt 5**

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741/

**Wskutek analizy terenu poczyniono ustalenia dotyczące ładu przestrzennego w szczególności:**

- Ustalenia linii nowej zabudowy.
- Ustalenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.
- Ustalenia geometrii dach.
- Ustalenia intensywności zabudowy.

**Wnioski:**

Spełnione są warunki art. 61 ust 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala sporządzić Decyzję WZiZT.

WOJTGMINY  
mgr inż. Mariusz Pała

