

DECYZJA 17.2020

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm./ w związku z art.4 ust.2 pkt 2 tejże ustawy, art.104, 106 Kodeksu postępowania administracyjnego /Dz.U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm./ po rozpatrzeniu wniosku **Lokalnej Grupy Działania „ZAPIECZEK”**, ul. Warszawska 35/4, 21-300 Radzyń Podlaski, z dnia 19 maja 2020 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na „Budowę altany i zagospodarowanie terenu pod rekreację (plantowanie terenu, rekultywacja plaży polegająca na wykonaniu plaży trawiastej, montażu 5 szt. ławek, 2 szt. stojaków 5-stanowiskowych na rowery i 3 szt. koszy na śmieci).” na działce nr 2344 (obręb geod. Tchórzew) w miejscowości Tchórzew, gm. Borki w oparciu o przepisy szczególne,

**ustalam warunki zabudowy
na rzecz Lokalnej Grupy Działania „ZAPIECZEK”,
ul. Warszawska 35/4, 21-300 Radzyń Podlaski,**

I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa rekreacyjna
2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku altany i zagospodarowanie terenu pod rekreację (plantowanie terenu, rekultywacja plaży polegająca na wykonaniu plaży trawiastej, montażu 5 szt. ławek, 2 szt. stojaków 5-stanowiskowych na rowery i 3 szt. koszy na śmieci).
3. Lokalizacja inwestycji: działka nr geod. 2344 (obręb Tchórzew) położona w miejscowości Tchórzew, gm. Borki.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególnym zakresie:**a) warunków i wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Przedsięwzięcie inwestycyjne projektować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane tekst jednolity (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r. poz. 1422) Lokalizacja inwestycji na terenie ograniczonym literami ABCD-A,
2. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni wyznaczonej liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy min. 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej – działka nr geod. 2343 (obręb Tchórzew)
4. Wymagania dotyczące budynku altany:
 - dopuszczalna maksymalna szerokość elewacji frontowej – 7,20 m
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 10° do 40°
 - wysokość do kalenicy maks. 6,50 m
 - układ połaci dachowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy

5. Powierzchnia zabudowy- maks. 35 m²
6. Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W zakresie zgodnym z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) wynika, że w/w inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.),
2. Planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich. Uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach własnej działki
3. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Wnioskowana inwestycja jest położona w obszarze objętym ochroną przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn.zm.),- obszar Natura 2000.
4. W trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
5. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
6. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
7. Obowiązuje ochrona drzewostanu nie owocowego – na ewentualną wycinkę należy uzyskać zgodę właściwego organu po uprzednim dokonaniu inwentaryzacji drzew,
8. Realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm./,
9. Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 z późn. zm.), - na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie określa się szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony. W przypadku odkrycia podczas realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
10. Zamierzenie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze późn. zm); - obszar NATURA 2000. Istnieje potrzeba ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk, uwzględniając ich stan oraz warunki rozwoju

społecznego i gospodarczego obszaru objętego planem ochrony. Wszelka działalność powinna być prowadzona w uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

11. Teren inwestycji znajduje się w sąsiedztwie rzeki Tyśmienica, dla której obszary zagrożone powodzią określone zostały na mapie zagrożenia powodziowego. Wszelka działalność powinna być uzgodniona z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

c) obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy
2. zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy
3. odprowadzanie ścieków bytowych- nie dotyczy,
4. odprowadzenie wód opadowych- promieniście na własną działkę
5. działka posiada dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi gminnej wewnętrznej dz. nr geod. 2343 (obręb Tchórzew)
6. w przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z właściwymi jednostkami organizacyjnymi

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo Budowlane /jednolity tekst Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.) w tym m. in. ochronę przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, – Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie/załączniku graficznym.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19 marca 2020 r Lokalna Grupa Działania „ZAPIECZEK”, ul. Warszawska 35/4, 21-300 Radzyń Podlaski, wystąpiła do Wójta Gminy Borki o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn: „Budowa budynku altany i zagospodarowanie terenu pod rekreację (plantowanie terenu, rekultywacja plaży polegająca na wykonaniu plaży trawiastej, montażu 5 szt. ławek, 2 szt. stojaków 5-stanowiskowych na rowery i 3 szt. koszy na śmieci).” na działce nr 2344 obręb geod. Tchórzew) w miejscowości Tchórzew, gm. Borki. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018r. poz.1945 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z zapisami art. 61 ust. 1, powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 w/w ustawy oraz przepisów szczególnych:

1. Ustawy Prawo budowlane /tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 11186 z późn. zm./
2. Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych /Dz.U. z 2020r. poz. 470 z późn. zm./
3. Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz.U. z 2019r. poz. 2010 z późn. zm./
4. Ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2019r. poz. 701),
5. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r. poz. 55),
6. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz 1396 z późn. zm.)
7. Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2019r. poz. 1372).
8. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r. poz. 65 z późn. zm.).
9. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2019r. poz.1065 ze zm./
10. Rozporządzenia 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. 2003 Nr 164, poz.1589/
11. 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. 2019 Nr 164, poz.1588 ze zm./

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 53. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się lokalizację planowanej inwestycji.

Z przeprowadzonej analizy w rozpatrywanej sprawie wynika, że w obszarze analizowanym znajdują się tereny nieużytków, produkcji rolnej oraz zabudowa zagrodowa.

Planowana inwestycja swoją funkcją oraz parametrami jest zgodna z inwestycjami znajdującymi się w obszarze analizowanym i nie wykracza poza ten określony zakres.

Oprócz spełnionego warunku „dobrego sąsiedztwa” nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla obsługi inwestycji, zamierzenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm. / projekt decyzji uzgodniono z:

- na podstawie art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.); postanowienie z dnia 29.04.2020r. znak sprawy GN.IV.6123.1502.20.2020. AS
- na podstawie art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.); znak sprawy; LU.3.6.522.110.2020.RP z dnia 06.05.2020 r.

- na podstawie art. 53, ust.4 pkt 9 z właściwym zarządcą drogi w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.); organ uzgadniający w terminie 2 tygodni nie zajął stanowiska – uzgodnienie uznaje się za dokonane
- na podstawie art. 53, ust.4 pkt 8 w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.); z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska –w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; organ uzgadniający w terminie 2 tygodni nie zajął stanowiska – uzgodnienie uznaje się za dokonane
- na podstawie art. 53, ust.4 pkt 11b w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.); z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie; decyzja z dnia 20.05.2020 r, znak sprawy LU.RPP.611.92.2020.TM

Lokalizacja nie jest sprzeczna z założeniami ładu przestrzennego gminy Borki.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Szczegółowe rozwiązania projektowe (nie naruszające interesów osób trzecich) rozpatrywane będą na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowa inwestycja wymaga zgłoszenia, zgodnie z art. 29, ust. 1 pkt 2d, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Otrzymują:

1. LGD „Zapiecek”
2. strony wg. wykazu w aktach sprawy
3. a/a



Wójt Gminy Borki
R. Salata
ppłk rez. Radosław Salata

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za pośrednictwem Wójta Gminy Borki, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia [art.127 § 1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego].

Odwołanie należy przesłać na adres Gmina Borki, ul. Wojska Polskiego 41, 21-345 Borki

2. Zgodnie z art. 15zss pkt 6 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 bieg terminów w postępowaniach administracyjnych – nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres.

3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego). Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez stronę, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 2 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego).

4. Czynności dokonane w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 są skuteczne (art. 15 ust. 7 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19).

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski, członek Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Rzeszowie pod numerem PK-0393

*Decyzja niniejsza jest prawomocna
i podlega wykonaniu*

Borki, 10.06.2020

Z up. Wójta⁵
mgr inż. Paweł Komoń
Z-ca Wójta Gminy Borki

