

**DECYZJA Nr 127/22  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

- art. 104, art. 106 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256),
- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 53, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 j.t),
- § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku

**P. Agnieszka Bareja**

**zam. ul. Chelmska 8/21**

**22-200 Włodawa,**

dotyczącego budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na projektowanej do wydzielenia działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa, oraz po przeprowadzeniu uzgodnień w tym ze:

- 1) Starostą Powiatu Włodawskiego – milcząca akceptacja,
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - milcząca akceptacja,

**ustalam**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:**

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na projektowanej do wydzielenia działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa,

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1.1. Rodzaj zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

1.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na projektowanej do wydzielenia działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa,

- Infrastruktura niezbędna do funkcjonowania projektowanej inwestycji,

1.3. Linie rozgraniczające - teren inwestycji oznaczony został literami ABCD na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**2. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 8,0m od drogi gminnej (dz. nr 416). Ze względu na szerokość drogi gminnej (ul. Wierzbowa) 5,0 m należy docelowo ją poszerzyć do 8,0m w liniach rozgraniczających po 4,0m od osi drogi w każda ze stron – wg załącznika nr 1 do decyzji.

b) ogrodzenie lokalizować w liniach rozgraniczających drogę,

c) projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działek sąsiednich i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych (w tym przepisy § 12, § 13 i § 271 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2015.1422 ze zm.).

### **Wymagania ogólne**

- d) całość inwestycji powinna nawiązywać do siebie oraz do istniejącej już zabudowy architektonicznie, stanowić harmonijny zespół zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki obiektów,
- e) na terenie działki zalecane nasadzenia zieleni, drzewostanu,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min 60% terenu inwestycji,
- g) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do wielkości terenu -  
– max. wskaźnik dla nowej zabudowy ustalam na max. 40% terenu inwestycji, (łącznie obiekty budowlane oraz utwardzenia terenu i inne obiekty),

### **Parametry projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:**

- a) wielkość powierzchni zabudowy - max do 200,00m<sup>2</sup>,
- b) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych max. do 8,50m w kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- c) szerokość elewacji frontowej – od 8 do 18,0m,
- d) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o spadkach głównych połaci dachowych od 15 do 450, dla tarasów i zadaszeń dach jednospadowy,

### **Dopuszcza się jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej budowę budynku gospodarczego o max parametrach:**

- a) wielkość powierzchni zabudowy - max do 100,00m<sup>2</sup>,
- b) wysokość budynku max. do 6,00m w kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- c) szerokość elewacji frontowej – do 12,0m,
- d) geometria dachu - dach jedno, dwu lub wielospadowy o spadkach głównych połaci dachowych do 40°

### **3. Zasady i warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony Środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973) - projekt budowlany winien spełniać wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973.) oraz z obowiązujących ustaleń planów ochrony i innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 ze zm.).

Art. 75 ustawy Prawo Ochrony Środowiska stanowi :[Kompensacja przyrodnicza]

1. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

3. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

4. Właściwy organ administracji w pozwoleniu na budowę szczegółowo określa zakres obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 3.

b) zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U.2022.0.1029 t.j.) - planowana inwestycja nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z. 2019r. poz. 1839),

c) analiza terenu na przedmiotowym obszarze nie ujawniła widocznych urządzeń melioracyjnych,

d) przedmiotowy teren nie jest położony na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,

e) przedmiotowy teren nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2015 poz. 196 z późn. zm.),

f) przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2022r. poz. 916),

g) przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022.0.840 t.j.),

h) zakaz zmiany stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenie wód i ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 ust.1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U.2017.1566 z dnia 2017.08.23)

i) ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody (park krajobrazowy, obszar chroniony) – przedmiotowy teren jest położony poza obszarami przyrody,

j) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu. Na wycinkę drzew nie owocowych należy uzyskać zgodę Wójta Gminy Włodawa,

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- teren nie jest objęty gminną ewidencją zabytków,

- teren poza strefami archeologicznymi,

- teren nie objęty ochroną konserwatorską,

W przypadku odkrycia, w trakcie prac ziemnych, przedmiotów zabytkowych oraz obiektów nieruchomości i nawarstwień kulturowych podlegających ochronie prawnej; należy (wstrzymując prace ziemne) powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy (art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

#### **5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**

- Projekt budowlany powinien spełniać wymagania wynikające z warunków technicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2015.1422 ze zm.).

- przy opracowywaniu projektu budowlanego należy uwzględnić zalecenia Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U.2012.463),

#### **6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej dla wnioskowanej inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci i urządzeń:

- zaopatrzenie w wodę: - własne ujęcie wody, ew. do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,

- odprowadzanie ścieków: - szczelny zbiornik na nieczystości lub przydomowa oczyszczalnia ścieków, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci

- gromadzenie odpadów: w pojemnikach, odpady okresowo wywożone na składowisko odpadów,

- zaopatrzenie w energię elektryczną : z sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci,

- ogrzewanie – czynnik własny zalecane ogrzewanie niskoemisyjne.
- obsługa komunikacyjna : od strony drogi gminnej (ul. Wierzbowa).

Ewentualne kolizje z urządzeniami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci i urządzeń. Uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej przeprowadzić w sytuacjach wymaganych ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2016.1629 t.j. z dnia 2016.10.06). Po wybudowaniu sieci i przyłączy wymaga ich inwentaryzacja powykonawcza.

#### **7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

a) Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2013.1409 z dnia 2013.11.29)

Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: 1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących:

- a) nośności i stateczności konstrukcji,
  - b) bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) higieny, zdrowia i środowiska,
  - d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
  - e) ochrony przed hałasem,
  - f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
  - g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
  - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 9) **poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.**
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy
- b) projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich ;

- c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby: - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zarządcami tych urządzeń,
- e) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi w tym szczególnie z art. 144 ustawy Kodeks cywilny „właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.”

#### **8. Warunki ogólne,**

8.1. Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;

8.2. Zgodnie z art. 65 w/w ustawy decyzja niniejsza wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał zgłoszenie/pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

8.3. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wykonaniu dokumentacji projektowej oraz zgłoszeniu na budowę.

8.4. Projekt zagospodarowania działki opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 500 (1:1000).

:

### **UZASADNIENIE**

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosek P. Agnieszka Bareja zam. ul. Chełmska 8/21, 22-200 Włodawa, dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na projektowanej do wydzielienia działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa. Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej organ zważył co następuje:

Przedmiotowa działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 88 ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych. Natomiast zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 ),

wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku planu możliwe jest, jeżeli spełnione są łącznie warunki wynikające z art. 61 ustawy w tym :

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) 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,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 61 ust. 4 stanowi, że przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Spełnienie wymienionych warunków bada się wyznaczając obszar analizowany wokół działki (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Po wyznaczeniu obszaru analizowanego i przeprowadzeniu analizy funkcji i cech istniejącej zabudowy wg. cytowanego rozporządzenia, stwierdzono, że wnioskowany teren jest niezabudowany. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz znajdują się działki niezabudowane stanowiące tereny rolne. Przedmiotowy teren ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej. W obszarze analizowanym znajdują się działki dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Planowana wg wniosku inwestycja - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne na projektowanej do wydzielenia działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa, stanowi kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie zakłóci ładu przestrzennego w tym rejonie, ani zasad dobrego sąsiedztwa. Wymagania dla projektowanego budynku ustalono w oparciu o parametry istniejących budynków na działkach sąsiednich oraz wniosek inwestora. Obsługa komunikacyjna działki odbywa się od strony drogi gminnej (ul. Wierzbowa). Lokalizacja zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na jego przeznaczenie na cele nierolnicze grunty niskich klas bonitacyjnych - grunty sklasyfikowane RIVb – grunty orne.

W wyniku wszczęcia postępowania administracyjnego nie wpłynęły uwagi ze strony właścicieli działek sąsiednich. Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona a decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Ze względu na zgodność zamierzenia inwestycyjnego z warunkami wymaganymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Art. 127a. Kpa [Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania]

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

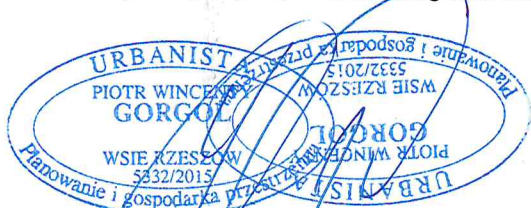
§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Art. 63 ust. 3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Art. 64 ust.1. Przepisy art. 51 ust. 2-3, art. 52, art. 53 ust. 3-5a i 5c-5f oraz art. 54-56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, z tym że:

1) termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, (termin do wydania decyzji o warunkach zabudowy) wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (dom jednorodzinny do 70,0m<sup>2</sup>), termin ten wynosi 21 dni,

Projekt decyzji sporządził: urbanista mgr Piotr Gorgol



W. G. J. T.  
mgr Dariusz Szymank

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji
- wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa i część graficzna i (załącznik nr 2 i 3)

Otrzymują:

1. P. Agnieszka Bareja, ul. Chełmska 8/21, 22-200 Włodawa,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika – właściciele nieruchomości sąsiednich,
3. a/a

# A N A L I Z A U R B A N I S T Y C Z N A

autor analizy : urbanista mgr Piotr Gorgol – studia Planowanie i Gospodarka Przestrzenna 2014/15

Analizę przeprowadzono w oparciu o Art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie 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. z dnia 19 września 2003 r.)

## I. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI WG WNIOSKU

- wnioskodawca (y)    Agnieszka Bareja  
                              zam. ul. Chełmska 8/21  
                              22-200 Włodawa
- teren inwestycji    projektowana działka o nr ew. 434/5 - Suszno,  
                              gm. Włodawa,
- rodzaj inwestycji:    budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na projektowanej do wydzielenia  
                              działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa,
- rodzaj zabudowy:    zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

**§ 3. ust.1.** W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

- Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone na mapie syt-wys. spełniającej wymagania określone w art. 52 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z wymaganiami zawartymi w § 3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) oraz oznaczone literowo ABCDE. Teren analizy umożliwia prawidłową ocenę układu urbanistycznego. Integralną część niniejszej analizy stanowi załącznik graficzny wyników analizy sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (załącznik nr 3)

### **Działka nr 434/3 w Susznie ( projektowana do podziału)**

Stan faktyczny – niezabudowana z bezpośrednim dostępem do drogi gminnej,

Stan prawny wg ewidencji gruntów – grunty sklasyfikowane RIVb – grunty orne o pow. 0,4093 ha, współwłasność inwestora.

**Ad.1.Zabudowa sąsiednia** - w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz znajdują się działki niezabudowane stanowiące tereny rolne. Przedmiotowy teren ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej. W obszarze analizowanym znajdują się działki dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Planowana wg wniosku inwestycja - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na projektowanej do wydzielenia działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa, stanowi kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie zakłóci ładu przestrzennego w tym rejonie, ani zasad dobrego sąsiedztwa.

#### **1.1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów sąsiednich:**

- linie zabudowy w obszarze analizowanym – od 10,0m do 13,0m – od drogi gminnej,
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do wielkości terenu - powierzchnia zabudowy: powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej w obszarze analizowanym od 192,0m<sup>2</sup> – 196,0m<sup>2</sup>,



- wysokość budynku : budynki parterowe i budynki dwukondygnacyjne - parter z poddaszem użytkowym,
- szerokość elewacji frontowej – od 14,0m - do 16,0m,
- układ i geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o spadkach głównych połaci dachowych od 15 do 45° dla tarasów i zadaszeń dach jednospadowy,
- inne: udział powierzchni biologicznie czynnej przeciętny ok. 60% terenu,

**Ad.2.Dostęp do drogi publicznej** – przedmiotowy teren ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej (ul. Wierzbowa)

**Ad.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu**

Stwierdza się że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w wodę: - własne ujęcie wody, ew. do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,
- odprowadzanie ścieków: - szczelny zbiornik na nieczystości lub przydomowa oczyszczalnia ścieków, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci
- gromadzenie odpadów: w pojemnikach, odpady okresowo wywożone na składowisko odpadów,
- zaopatrzenie w energię elektryczną : z sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci,
- ogrzewanie – czynnik własny zalecane ogrzewanie niskoemisyjne,

**Ad.4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc.**

- według wypisu z ewidencji gruntów przedmiotowy teren sklasyfikowany jest RIVb – grunty orne o pow. 0,4093 ha - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na niskie klasy bonitacyjne.

**Ad.5. Zgodność z przepisami odrębnymi :**

- zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U.2022.0.1029 t.j.) - planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z. 2019r. poz. 1839),
- analiza terenu na przedmiotowym obszarze **nie ujawniła** widocznych urządzeń melioracyjnych,
- przedmiotowy teren **nie jest położony** na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- przedmiotowy teren **nie jest położony** na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2015 poz. 196 z późn. zm.),
- przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2022r. poz. 916) – ,
- przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022.0.840 t.j.),
- ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu: **nie występują,**

6)zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) 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.

Analizując proponowaną lokalizację wnioskowanej inwestycji na projektowanej działce o nr ew. 434/5 w miejscowości Suszno, gm. Włodawa stwierdzam, że spełnia ona łączne wymogi w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm. oraz Rozporządzenia 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).

Analizę urbanistyczną sporządził



WÓJT  
mgr Dariusz Semeniuk

## **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy**

**1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na projektowanej do wydzielenia działce nr 434/5, położonej w Susznie, gm. Włodawa,

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- **nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 8,0m od drogi gminnej (dz. nr 416). Ze względu na szerokość drogi gminnej ( ul. Wierzbowa ) 5,0 m należy docelowo ją poszerzyć do 8,0m w liniach rozgraniczających po 4,0m od osi drogi w każda ze stron – wg załącznika nr 1 do decyzji.

**wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do wielkości terenu -**

- max. wskaźnik dla nowej zabudowy ustalam na max. 40% terenu inwestycji, (łącznie obiekty budowlane oraz utwardzenia terenu i inne obiekty),

**Parametry projektowanego budynku mieszkalnego:**

a) wielkość powierzchni zabudowy - max do 200,00m<sup>2</sup>,

b) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych max. do 8,50m w kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,

c) szerokość elewacji frontowej – od 8 do 18,0m,

d) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o spadkach głównych połaci dachowych od 15 do 45<sup>0</sup> dla tarasów i zadaszeń dach jednospadowy,

**Dopuszcza się jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej budowę budynku gospodarczego o max parametrach:**

a) wielkość powierzchni zabudowy - max do 100,00m<sup>2</sup>,

b) wysokość budynku max. do 6,00m w kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,

c) szerokość elewacji frontowej – do 12,0m,

d) geometria dachu - dach jedno, dwu lub wielospadowy o spadkach głównych połaci dachowych do 40<sup>0</sup>

**inne:** udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60% wskazanego terenu.

**4. Dostęp do drogi publicznej** – przedmiotowy teren ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej (ul. Wierzbowa),

**5. Uzbrojenie:**

Stwierdza się że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w wodę: - własne ujęcie wody, ew. do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,
- odprowadzanie ścieków: - szczelny zbiornik na nieczystości lub przydomowa oczyszczalnia ścieków, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci,
- gromadzenie odpadów: w pojemnikach, odpady okresowo wywożone na składowisko odpadów,
- zaopatrzenie w energię elektryczną : z sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci,
- ogrzewanie – czynnik własny zalecane ogrzewanie niskoemisyjne,

**6. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na niskie klasy bonitacyjne.

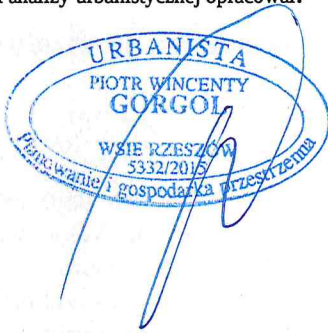
**7. Przepisy odrębne:**

**8. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:**

a) 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,

- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

Wyniki analizy urbanistycznej opracował:



mgr inż. WÓJT  
mgr inż. Mariusz Semeniuk