



Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki  
ul. Kościuszki 1  
96-315 Wiskitki  
NIP: 838 14 26 466  
REGON: 750 14 85 49

NPZ.6730.175.2023.AR

Wiskitki, dnia 09.05.2024 r.

## DECYZJA NR 55.2024 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.); art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 39 ust. 1 w zw. z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz w związku z art. 59 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 poz. 1688) po rozpatrzeniu wniosku Pana [redacted] z dnia 27.12.2023 roku, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ew. 230/28 położonej w miejscowości Antoniew gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

### USTALAM

**następujące warunki warunków zabudowy dla części działki nr ew. 230/28 położonej w miejscowości Antoniew gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.**

#### I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

#### III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- projektowana inwestycja obejmująca budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i innych przepisów;

- obszar objęty decyzją to część działki nr ew. 230/28 o powierzchni 1033 m<sup>2</sup>,

- usytuowanie budynku w stosunku do drogi wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy – 7,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną, zgodnie z załącznikiem graficznym, natomiast względem granicy działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi, odległość od linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wysokość głównej kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy - **do 8,0 m**,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, gzymsu lub attyki - do 8,0 m,
- dach budynku dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych do 30° do 45°,
- szerokość elewacji frontowej budynku - do 12,0 m,
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki budowlanej,
- powierzchnia zabudowy max. 15% terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy,

#### **IV. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące ochrony środowiska i krajobrazu oraz ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.**

- W obszarze objętym niniejszą decyzją nie występują zabytki, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- Teren zlokalizowany jest na obszarze chronionego krajobrazu Bolimowsko-Radziejowskim z doliną środkowej Rawki, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- Dla inwestycji została wydana decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki nr 7.2023 z dnia 31.10.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych.
- Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na działce występują użytki RV,
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki w uzgodnieniu z Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym, wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości.
- Powierzchnia części działki nr ew. 230/28 wynosi 1033 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - na poziomie min. 75% powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy,
- Obszar objęty niniejszą decyzją nie podlega ochronie na podstawie przepisów „Prawo ochrony środowiska” w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839),
  - W przypadku lokalizacji istniejących w terenie urządzeń drenarskich należy zapewnić ich ochronę, inwestor jest zobowiązany do:
    - a) Bezwzględного przestrzegania przy wykonywaniu inwestycji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, ze zm.);
    - b) Zastosowania rozwiązań projektowych i wykonawczych nie powodujących uszkodzeń lub pogorszenia warunków funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
    - c) W przypadku konieczności przebudowy lub likwidacji kolidujących drenarskich urządzeń melioracyjnych w związku z realizacją inwestycji przekazania dokumentacji powykonawczej tejsze przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu, Nadzór Wodny w Sochaczewie.
- Projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, przyrodę i krajobraz.

#### **V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli,
- działka nr ew. 230/28 posiada pośredni dostęp do drogi gminnej ul. Magnoliowej poprzez drogę wewnętrzną ul. Fiołkową.

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

- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- realizacja inwestycji nie powinna ograniczać osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz powinna chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **VII. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych.**

- Działka będąca przedmiotem postępowania położona jest na obszarze objętym przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2609),

Cały teren gminy Wiskitki ujęty został w § 2 tego rozporządzenia, jako obszar na którym obowiązują szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym z dnia 10 maja 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 892, ze zm.).

Pismem znak: IZP.41.82.2024 z dnia 14.03.2024 r. w kwestii uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie części działki nr ewid. 230/28 w obrębie Antoniew gm. Wiskitki, Centralny Port Komunikacyjny stwierdził, że na dzień przygotowania przedmiotowego pisma, inwestycja i zagospodarowanie terenu wskazane w projekcie decyzji nie koliduje z obszarem otoczenia CPK w rozumieniu u.cpk.

W związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) wniosek należy uznać za uzgodniony przez Spółkę Celową.

W piśmie wskazano, iż zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w przypadku hałasu

i terenów związanych z: zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zabudową zagrodową i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (w przypadku niewykorzystania tych terenów zgodnie z ich funkcją, w porze nocy nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy), terenów mieszkaniowo-usługowych i terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (strefa śródmiejska miast powyżej 100 tys. mieszkańców to teren zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych), obowiązują dla ww. terenów następujące wartości normatywne wskaźnika oceny hałasu dla pory dnia:  $L^*_{AeqD}=60\text{dB}$  i dla nocy:  $L^*_{AeqN}=50\text{dB}$ . W przypadku hałasu lotniczego i terenów takich jak: stref ochrony uzdrowiskowej „A”, teren szpitali, tereny domów opieki społecznej i tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (w przypadku niewykorzystania tych terenów zgodnie z ich funkcją, w porze nocy nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy), obowiązują bardziej restrykcyjne od ww. normatywne wartości wskaźnika oceny hałasu, tj. dla pory dnia:  $L^*_{AeqN}=55\text{dB}$  i dla nocy:  $L^*_{AeqN}=45\text{dB}$ .

Bazując na wynikach analiz akustycznych wykonanych na potrzeby Raportu OOS pn.: Raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania (CPK, 10.2022), na podstawie którego w dniu 07 lipca 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (WOOS-II.420.85.2022.MP.278), w przypadku hałasu lotniczego omawiany **teren objęty wnioskiem znajduje się w potencjalnym obszarze oddziaływania hałasu o poziomie max 51 dB dla pory dnia oraz dla nocy: 47 dB (dla horyzontu czasowego na rok 2044), co nie przekracza norm hałasu określonych w ww. rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i może stwarzać trudności w zakresie uciążliwości akustycznych związanych z funkcjonowaniem przyszłego lotniska, a także - z uwagi na wymagania prawne dotyczące budynków lokalizowanych na obszarze negatywnego oddziaływania akustycznego – zwiększyć zakładane koszty budowy. Dodatkowo Spółka Celowa poinformowała, że wielkość prognozowanych na obecnym etapie przekroczeń mogą ulec niewielkim zmianom, z uwagi zarówno na przebieg ścieżek dolotowych oraz odlotowych do lotniska CPK jak i przewidzianą liczbę operacji lotniczych.**

Postanowieniem znak: DPP-WSOPiSG.2540.1.129.2024 z dnia 11.03.2024 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji umorzył w całości postępowanie administracyjne w sprawie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na ww. działce dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stwierdzając, że teren objęty projektem decyzji nie znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze (powierzchni ograniczających wysokość zabudowy) wyznaczonych dla lotniska lotnictwa służb porządku publicznego, które jest wpisane do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego prowadzonego przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W związku z powyższym uzgodnienie wskazanego projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy pozostaje poza zakresem właściwości ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

- Projektowana inwestycja musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t.j.), Rozporządzenie MSWiA, z dnia 7 czerwca 2010 r.,

w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 r. Nr 109, poz. 719).

- Rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą oraz odpowiednimi dla branży opracowaniami.
- Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.).
- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.).
- Projekt zagospodarowania działki, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, ze zm.).
- Projekt budowlany sieci i przyłączy uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji (ZUD) w Starostwie Powiatowym w Żyrardowie ul. Limanowskiego 45.

**VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granicę obszaru objętego decyzją określoną literami ABCDA, określa mapa w skali 1:1000 stanowiąca część graficzną niniejszej decyzji.**

**Załącznikiem do niniejszej decyzji są wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**IX. Warunki w zakresie lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

zamierzenie budowlane nie znajduje 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.

**X. Okres ważności decyzji.**

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami,

Wygąpienie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

## UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku Pana [REDAKTOWANE] z dnia 27.12.2023 roku, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ew. 280/28 położonej w miejscowości Antoniew gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustalono, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Pismem znak: NPZ.6730.175.2023.AR z dnia 17.01.2024 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z zapisami 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) została przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pismem z 26.02.2024 r. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, 8, 9, 13 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) zwrócono się do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.

Następnie pismem z dnia 21.03.2024 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, wskazując, że osoby zainteresowane mają prawo zapoznać się oraz wypowiedzieć w kwestii zebranego materiału dowodowego w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego zawiadomienia. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły do tut. urzędu wnioski w przedmiotowej sprawie. W trakcie postępowania tut. urząd pozyskał informację, iż jedna ze stron postępowania nie żyje. Wobec powyższego obwieszczeniem na podstawie art. 53 ust. 1c w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. zawiadomiono właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem ewid. 199 obręb Antoniew gm. Wiskitki, usytuowanej w sąsiedztwie planowanej inwestycji o poszczególnych etapach prowadzonego postępowania, umożliwiając zainteresowanym czynny udział w prowadzonym postępowaniu.

Działka nr ew. 230/28 posiada pośredni dostęp do drogi gminnej ul. Magnoliowej poprzez drogę wewnętrzną ul. Fiolkową. Decyzja nie podlega obowiązkowi uzgadniania z wojewodą, marszałkiem województwa i starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 w myśl zapisu art. 53 ust. 4 pkt 10 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzję wydano zgodnie z art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Dla inwestycji została wydana decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki nr 7.2023 z dnia 31.10.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6, 8, 9, 13 i 16 w/cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. **Starostą Powiatu Żyrardowskiego** – Postanowienie znak: OŚ.673.48.2024.ŁB z dnia 05.03.2024 r. Ww. postanowieniem Starosta Powiatu Żyrardowskiego uzgodnił pozytywnie w zakresie ochrony gruntów rolnych, na etapie udzielenia decyzji o warunkach zabudowy planowaną inwestycję tj. budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 230/28 położonej w obrębie Antoniew gm. Wiskitki.
2. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu** – w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
3. **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** - w myśl art. 53 ust. 5b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
4. **Burmistrzem Miasta i Gminy Wiskitki** – w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
5. **Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego** - w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
6. **Mazowieckim Ośrodkiem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji** - w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję uznaje się za uzgodnioną,
7. **Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji** – Postanowienie znak: DPP-WSOPiSG.2540.1.129.2024 z dnia 11.03.2024 r.
8. **Centralnym Portem Komunikacyjnym** – Pismo znak: IZP.41.82.2024 z dnia 14.03.2024r.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

#### **POUCZENIE**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977, ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ

wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które służy zażalenie karę pieniężną. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Do terminu, o którym mowa w ust. 2 nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e ww. ustawy postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie do Wojewody żądanie wymierzenia tej kary, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kpa przed upływem terminu na wniesienie 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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY WISKITKI**



**Z up. BURMISTRZA**  
**inż. Łukasz Boćkowski**  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
**MIASTA I GMINY WISKITKI**

Otrzymują:

Wg rozdzielnika w aktach sprawy

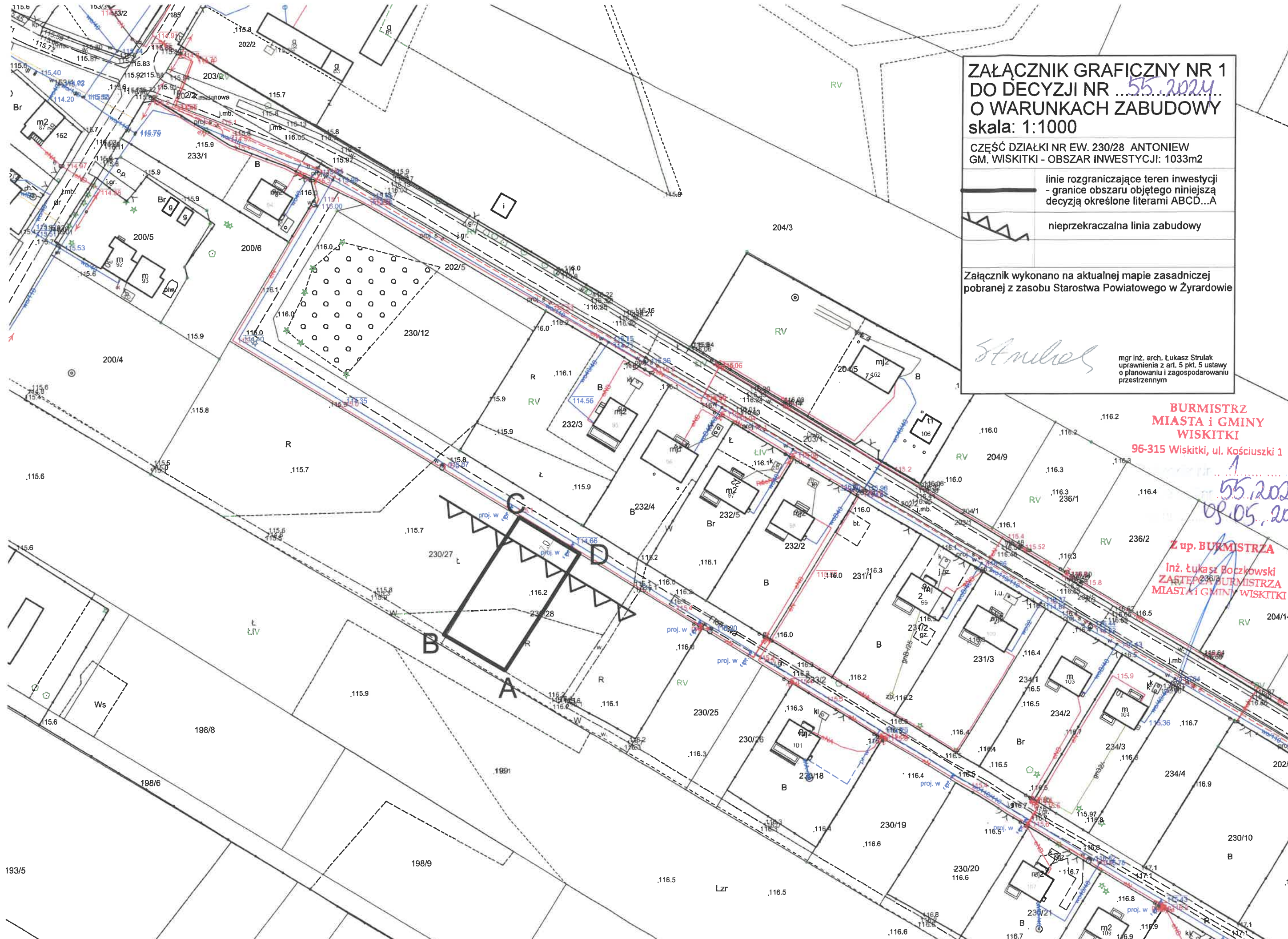
1. «Nazwisko», «ulica», «KodPo» «Miasto»
2. a/a

Opracował:  
mgr inż. arch. Łukasz Strulak  
Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

---

Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki  
ul. Kościuszki 1, 96-315 Wiskitki  
tel. 46 854 50 46 | fax 46 855 41 54  
www.wiskitki.pl | sekretariat@wiskitki





**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
DO DECYZJI NR *55.2024*  
O WARUNKACH ZABUDOWY  
skala: 1:1000**

CZĘŚĆ DZIAŁKI NR EW. 230/28 ANTONIEW  
GM. WISKITKI - OBSZAR INWESTYCJI: 1033m2

	linie rozgraniczające teren inwestycji - granice obszaru objętego niniejszą decyzją określone literami ABCD...A
	nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik wykonano na aktualnej mapie zasadniczej  
pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego w Żyrardowie

*Strulak*  
mgr inż. arch. Łukasz Strulak  
uprawnienia z art. 5 pkt. 5 ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym

**BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY  
WISKITKI**  
96-315 Wiskitki, ul. Kościuszki 1

*55.2024*  
*09.05.2024*

**Z up. BURMISTRZA**  
**Inż. Łukasz Boczkowski**  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
**MIASTA I GMINY WISKITKI**





Wiskitki dnia 09.05.2024

Załącznik NR 2 do  
DECYZJI NR 55.2024 z dnia 09.05.2024  
O WARUNKACH ZABUDOWY  
Gmina Wiskitki, Antoniew część działki nr ew. 230/28  
- część tekstowa -

#### WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie art.61.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.): Dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ew. 230/28 położonej w miejscowości Antoniew gm. Wiskitki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.



- obszar objęty decyzją to część działki nr ew. 230/28 o powierzchni 1034 m<sup>2</sup>,

1. Działka nr ew. 230/28 posiada pośredni dostęp do drogi gminnej ul. Magnoliowej poprzez drogę wewnętrzną ul. Fiolkową.

2. Działka nr ew. 230/28 jest działką niezabudowaną. Na działkach sąsiednich mających dostęp z tej samej drogi występują zabudowania. W obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej.

Budynki w obszarze analizy są budynkami o funkcji zbliżonej do funkcji wnioskowanej - funkcji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jako zabudowy mieszkaniowej.

Cechy, parametry i wskaźniki dotyczące tych budynków mogą być podstawą wyciągnięcia w wyniku przeprowadzenia niniejszej analizy odpowiednich wniosków, odnośnie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki nr ew. 230/28 położonej miejscowości Antoniew gm. Wiskitki.

- W obszarze objętym niniejszą decyzją nie występują zabytki, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- Teren zlokalizowany jest na obszarze chronionego krajobrazu Bolimowsko-Radziejowskim z doliną środkowej Rawki, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- **Dla inwestycji została wydana decyzja nr 7.2023 z dnia 31.10.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych.**
- Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na działce występują użytki RV,
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Burmistrza Miasta i Gminy Wiskitki w uzgodnieniu z Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym, wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości.
- Powierzchnia części działki nr ew. 230/28 wynosi 1034 m<sup>2</sup>,
- Obszar objęty niniejszą decyzją nie podlega ochronie na podstawie przepisów „Prawo ochrony środowiska” w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839),
  - W przypadku lokalizacji istniejących w terenie urządzeń drenarskich należy zapewnić ich ochronę, inwestor jest zobowiązany do:
    - a) Bezwzględnej przestrzegania przy wykonywaniu inwestycji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, ze zm.);
    - b) Zastosowania rozwiązań projektowych i wykonawczych nie powodujących uszkodzeń lub pogorszenia warunków funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
    - c) W przypadku konieczności przebudowy lub likwidacji kolidujących drenarskich urządzeń melioracyjnych w związku z realizacją inwestycji przekazania dokumentacji powykonawczej teŹe

przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu, Nadzór Wodny w Sochaczewie.

- Projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, przyrodę i krajobraz.

3. W zakresie analizowanego terenu dla inwestycji istnieje uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,

- zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego,

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła,

- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów,

- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.

4. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Określenie linii zabudowy – Istniejące budynki na obszarze analizowanym znajdują się w różnych odległościach od linii rozgraniczającej działki. Dla ww. inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 7,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną, zgodnie z załącznikiem graficznym, natomiast względem granicy działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi, odległość od linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

6. Wskaźnik wielkości istniejącej powierzchni zabudowy.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – na obszarze analizowanym, powyższy wskaźnik kształtuje się średnio na poziomie do 5-25%. Dla części działki nr ew. 230/28 (pow. 1034 m<sup>2</sup>) należy ustalić ten wskaźnik na 15% terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.

7. Geometria dachów - w obszarze analizowanym występują dachy - jedno, dwu i wielospadowe o nachyleniu od 30 do 45 stopni. Kąt nachylenia dachu, dla budynku mieszkalnego należy przyjąć od 30 do 45 stopni.

8. Inne - działka będąca przedmiotem postępowania położona jest na obszarze objętym przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2609),

Cały teren gminy Wiskitki ujęty został w § 2 tego rozporządzenia, jako obszar na którym obowiązują szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym z dnia 10 maja 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 892, ze zm.). Teren objęty Wnioskiem znajduje się w granicach obszaru objętego Planem Generalnym Lotniska – Port Solidarność na lata 2022-2060.

Opracował:  
mgr inż. arch. Łukasz Strulak  
Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



**BURMISTRZ  
MIASTA i GMINY  
WISKITKI**

96-315 Wiskitki, ul. Kościuszki

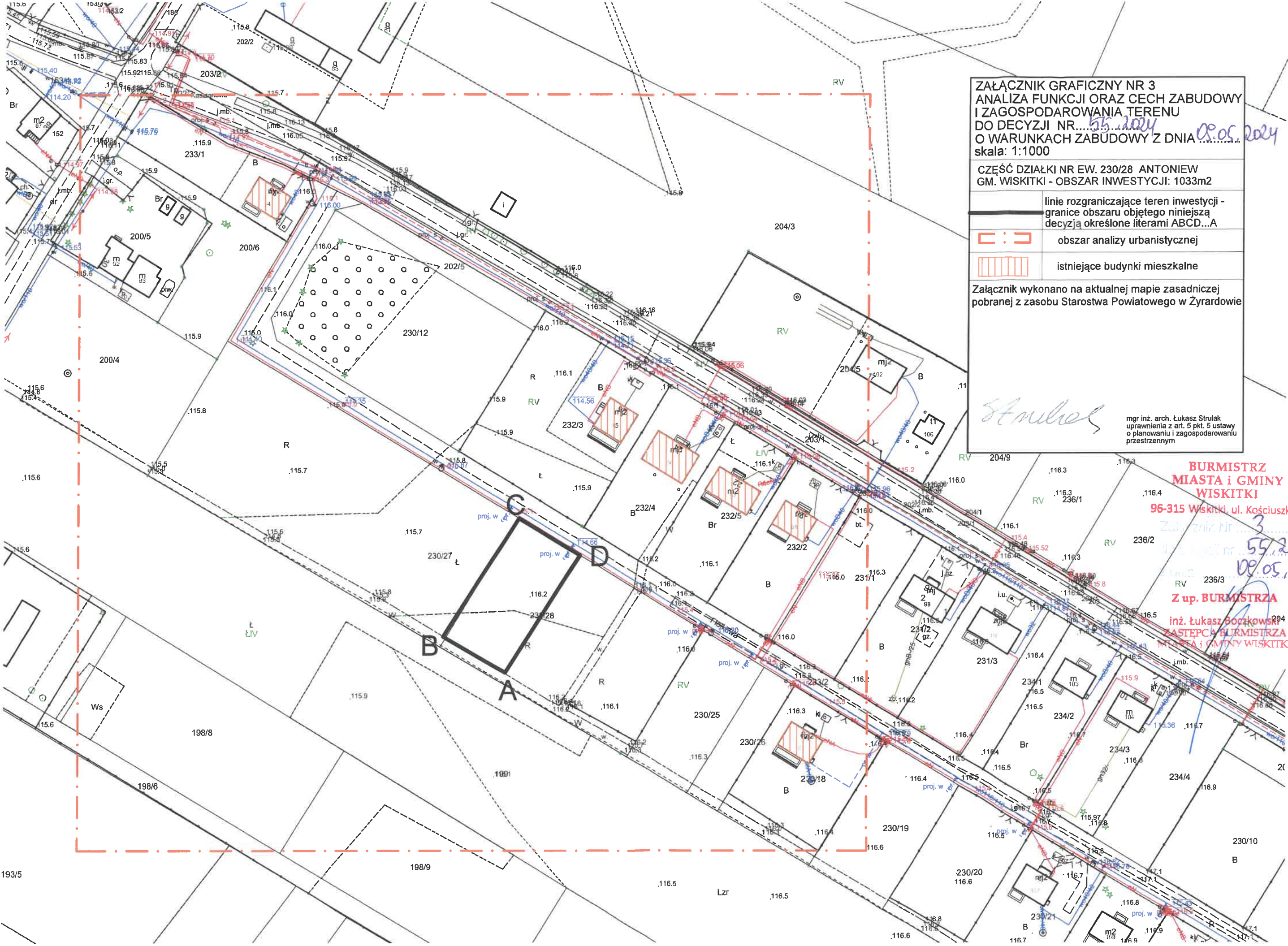
Przebieg nr ..... 2 .....  
do Urzędu nr ..... 55.2024 .....  
z dnia ..... 09.05.2024 .....

**Z up. BURMISTRZA**

**Inż. Łukasz Boczkowski  
ZASTĘPCA BURMISTRZA  
MIASTA i GMINY WISKITKI**










**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3**  
**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY**  
**I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
**DO DECYZJI NR...** *55.2024*  
**O WARUNKACH ZABUDOWY Z DNIA** *09.05.2024*  
 skala: 1:1000

CZEŚĆ DZIAŁKI NR EW. 230/28 ANTONIEW  
 GM. WISKITKI - OBSZAR INWESTYCJI: 1033m2

-  linie rozgraniczające teren inwestycji -  
granicze obszaru objętego niniejszą  
decyzją określone literami ABCD...A
-  obszar analizy urbanistycznej
-  istniejące budynki mieszkalne

Załącznik wykonano na aktualnej mapie zasadniczej  
 pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego w Żyrardowie

*Strulak*

mgr inż. arch. Łukasz Strulak  
 uprawnienia z art. 5 pkt. 5 ustawy  
 o planowaniu i zagospodarowaniu  
 przestrzennym

**BURMISTRZ**  
**MIASTA i GMINY**  
**WISKITKI**

96-315 Wiskitki, ul. Kościuszki 1

Załącznik nr *3*  
 do uchwały nr *55.2024*  
 z dnia *09.05.2024*

**Z up. BURMISTRZA**

**inż. Łukasz Boczkowski**  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
**MIASTA i GMINY WISKITKI**

