WÓJT GMINY DŁUGOSIODŁO
ul. Tadeusza Kościuszki 2
07-210 Długosiodło

Długosiodło, dnia 15 maja 2025 r.

RZ.6730.78.2025.ŁS

**Decyzja Nr 51/2025**
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p., w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku Gminy Długosiodło w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej na terenie działki o numerze ewidencyjnym 1017/14 obręb (0030) Sieczychy, gmina Długosiodło,

**ustalam dla:**

**inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu,**

**na rzecz:**

**Gminy Długosiodło,**

**następujące warunki zabudowy:**

**Rodzaj inwestycji:**
**budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.**

**Lokalizacja inwestycji:**
**teren działki o numerze ewidencyjnym 1017/14 obręb (0030) Sieczychy, gmina Długosiodło.**

**1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
**1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
a) sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, niezbędne urządzenia i przyłącza infrastruktury technicznej obejmujące: przyłącze do sieci elektroenergetycznej n/n, przyłącze do sieci wodociągowej, bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe o pojemności do 10,0 $m^3$ lub indywidualna oczyszczalnia ścieków o wydajności do 7,5 $m^3$ na dobę, indywidualne źródło ciepła, naziemny zbiornik na gaz płynny o pojemności do 7,0 $m^3$, miejsca gromadzenia odpadów, porządkowanie terenu.

**2. Ustalenia – warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
**2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
a) linia zabudowy – wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym. Od granic działek sąsiednich, planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,29,
c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,29,
d) minimalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,07,
e) udział powierzchni zabudowy – do 15%,
f) szerokość elewacji frontowej – od 9,0 m do 14,0 m,
g) wysokość zabudowy – od 5,0 m do 10,0 m,
h) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2,
i) ilość kondygnacji podziemnych – nie dotyczy,

j) geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) – dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
k) układ głównych połaci dachu – symetryczny,
l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równolegle,
m) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 50%,
n) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

**2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:**

a) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1071) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1724), planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nie jest wymagane uzyskanie decyzji organu o środowiskowych uwarunkowaniach,
b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) i ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
c) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
- rozporządzenia 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 z późn. zm.),
d) planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
e) planowana inwestycja położona jest w zasięgu nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna" oraz Nr 215 „Subniecka Warszawska". Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi,
f) projektowana inwestycja położona jest na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne (grunty orne) klasy VI w związku z tym teren przedmiotowej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
g) należy przestrzegać warunków określonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie:
   - przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), przy wykonywaniu planowanej inwestycji,
   - ustalenia w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji,
   - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
   - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowych stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską,
   - przekazania do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie,
h) zamierzenie budowlane znajduje się poza obszarami o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

**2.3 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

**2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci dróg,
b) woda – z przyłącza do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i w uzgodnieniu z nim,
c) energia elektryczna – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i w uzgodnieniu z nim,
d) zaopatrzenie w energię cieplną – z własnego źródła, z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji zanieczyszczeń do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze

województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

e) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w razie braku takiej możliwości na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiornika na wodę deszczową. Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód opadowych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
f) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do indywidualnego, szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, z którego ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz ścieków na terenie gminy (w tym osadnika ścieków) lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
g) zaopatrzenie w gaz – z naziemnego zbiornika na gaz płynny,
h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
i) obsługa komunikacyjna – posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 4408W (m.in. dz. ew. nr 241 z obrębu (0040) Zygmuntowo, dz. ew. nr 1017/5 z obrębu (0030) Sieczychy) poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Długosiodło (dz. ew. nr 1017/6 z obrębu (0030) Sieczychy).

**2.5 Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno - budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418),

2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:

a) przed pozbawieniem:
- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

**2.6 Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** (w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych): nie nakłada się szczególnych wymagań.

**3.** Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**4. Przedmiotowa inwestycja została uzgodniona:**

a) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych,
b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych,

w odniesieniu pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

**5.** Linie rozgraniczające inwestycji określono liniami **A-B-C-D** na załączniku graficznym do decyzji.

**6.** Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
3) załącznik Nr 3 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

## UZASADNIENIE

W dniu 07 kwietnia 2024 r. Gmina Długosiodło złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 1017/14 obręb (0030) Sieczychy, gmina Długosiodło.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 u.p.z.p., zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116) oraz 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).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

**Pouczenie:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.).
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 u.p.z.p. wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też traci to prawo.
6. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
   a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
   b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
7. Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
8. Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę/zgłoszeniem wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją budowlaną, opracowaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.), a także z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
9. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa (art. 51 ust. 2, art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.). Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda (art. 51 ust. 2a, art. 64 ust. 1 u.p.z.p.). 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 (art. 51 ust. 2c, art. 64 ust. 1 u.p.z.p.). Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania (art. 51 ust. 2e, art. 64 ust. 1 u.p.z.p.). Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy (art. 51 ust. 2f, art. 64 ust. 1 u.p.z.p.).
10. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Wójta Gminy Długosiodło w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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.
11. Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie cz. I ust. 8 kol. 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).

Z up. WÓJTA
mgr Tomasz Orłowski
Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego Infrastruktury Technicznej, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska

**Otrzymują:**
1) Gmina Długosiodło,
2) Pozostałe strony postępowania wg odrębnego wykazu,
3) A/a.

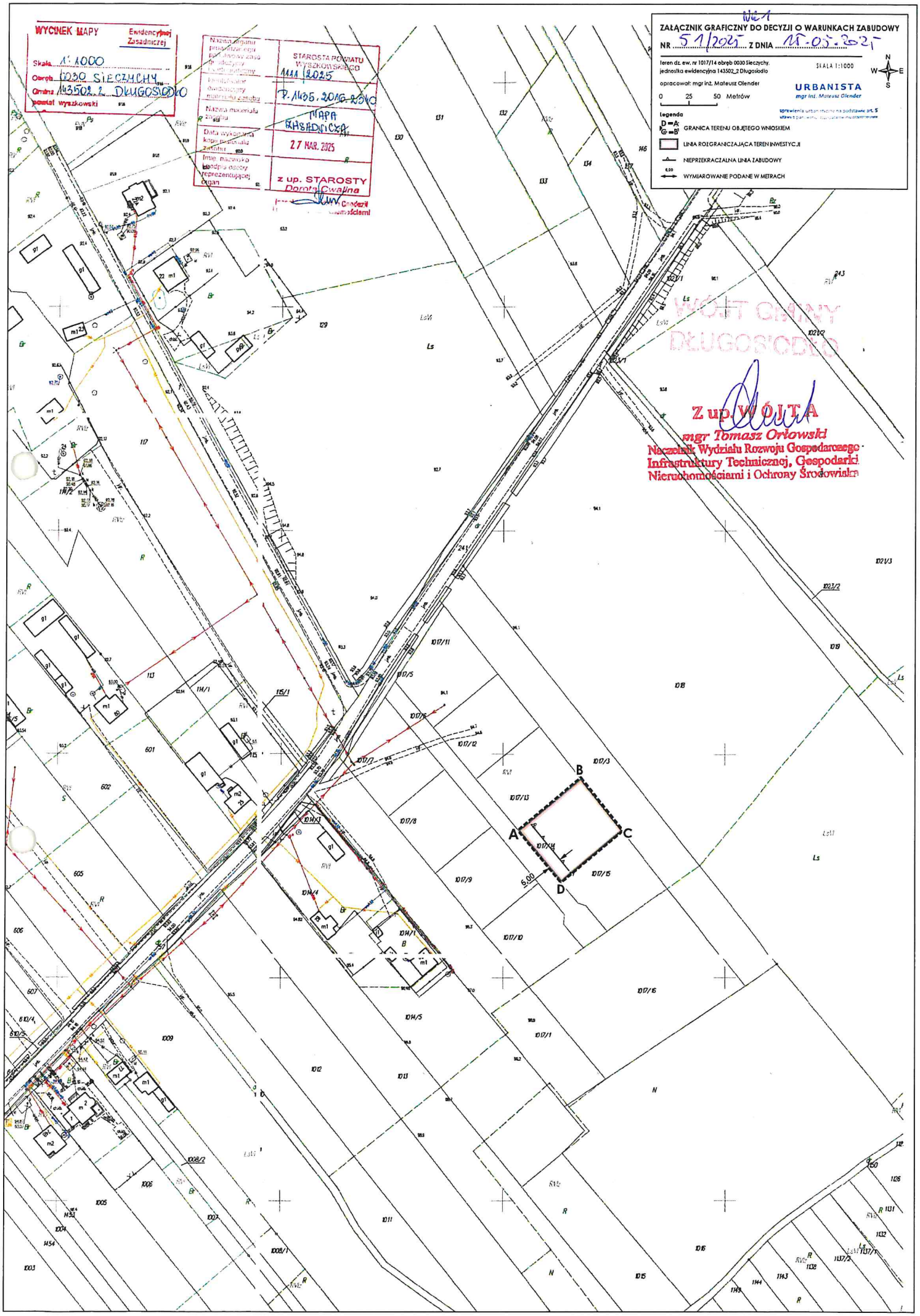
Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 07.06.2025

Długosiodło dnia 13.06.2025

Z up. WÓJTA
mgr Tomasz Orłowski
Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego Infrastruktury Technicznej, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska

*Projekt decyzji przygotował:*
*mgr. inż. Mateusz Olender*
*posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*

*Sprawę prowadzi:*
*Łukasz Szyszkowski – Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami i planowania przestrzennego*
*Urząd Gminy Długosiodło, pokój nr 15, tel. (29) 642-36-55,*
*e-mail: l.szyszkowski@dlugosiodlo.pl*


WYCINEK MAPY
Ewidencyjnej
Zasadniczej
Skala 1:1000
Obręb 0030 SIECZYCHY
Gmina 143502_2 DŁUGOSIODŁO
powiat wyszkowski
STAROSTA POWIATU WYSZKOWSKIEGO
1111.12025
P.1435.2016.2040
MAPA ZASADNICZA
27 MAR. 2025
z up. STAROSTY
Dorota Gwalna
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR 51/2025 Z DNIA 15-05-2025
teren dz. ew. nr 1017/14 obręb 0030 Sieczychy, jednostka ewidencyjna 143502_2 Długosiodło
SKALA 1:1000
opracował: mgr inż. Mateusz Olender
URBANISTA
mgr inż. Mateusz Olender
0 25 50 Metrów
Legenda
D=A; C=B GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
6,00 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
N
W
E
S
A
B
C
D
6,00
WÓJT GMINY DŁUGOSIODŁO
Z up. WÓJTA
mgr Tomasz Orłowski
Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego, Infrastruktury Technicznej, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska

WÓJT GMINY
DŁUGOSIODŁO

**Załącznik Nr 2**
do decyzji nr 51/2025
z dnia 15 maja 2025 r.

**Wyniki analizy**

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a u.p.z.p.:

**Rodzaj inwestycji:**
**budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.**

**Lokalizacja inwestycji:**
**teren działki o numerze ewidencyjnym 1017/14 obręb (0030) Sieczychy, gmina Długosiodło.**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p. wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

**I. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1** – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

**II. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2** – posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 4408W (m.in. dz. ew. nr 241 z obrębu (0040) Zygmuntowo, dz. ew. nr 1017/5 z obrębu (0030) Sieczychy) poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Długosiodło (dz. ew. nr 1017/6 z obrębu (0030) Sieczychy).

**III. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3** – projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: wykonanie przyłącza do sieci elektroenergetycznej, przyłącza do sieci wodociągowej, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej, indywidualnej oczyszczalni ścieków, naziemnego zbiornik na gaz płynny oraz indywidualnego źródła ciepła.

**IV. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4** – projektowana inwestycja położona jest na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne (grunty orne) klasy VI w związku z tym teren przedmiotowej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**V. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5** – planowana inwestycja znajduje się w zasięgu nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna" oraz Nr 215 „Subniecka Warszawska". Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

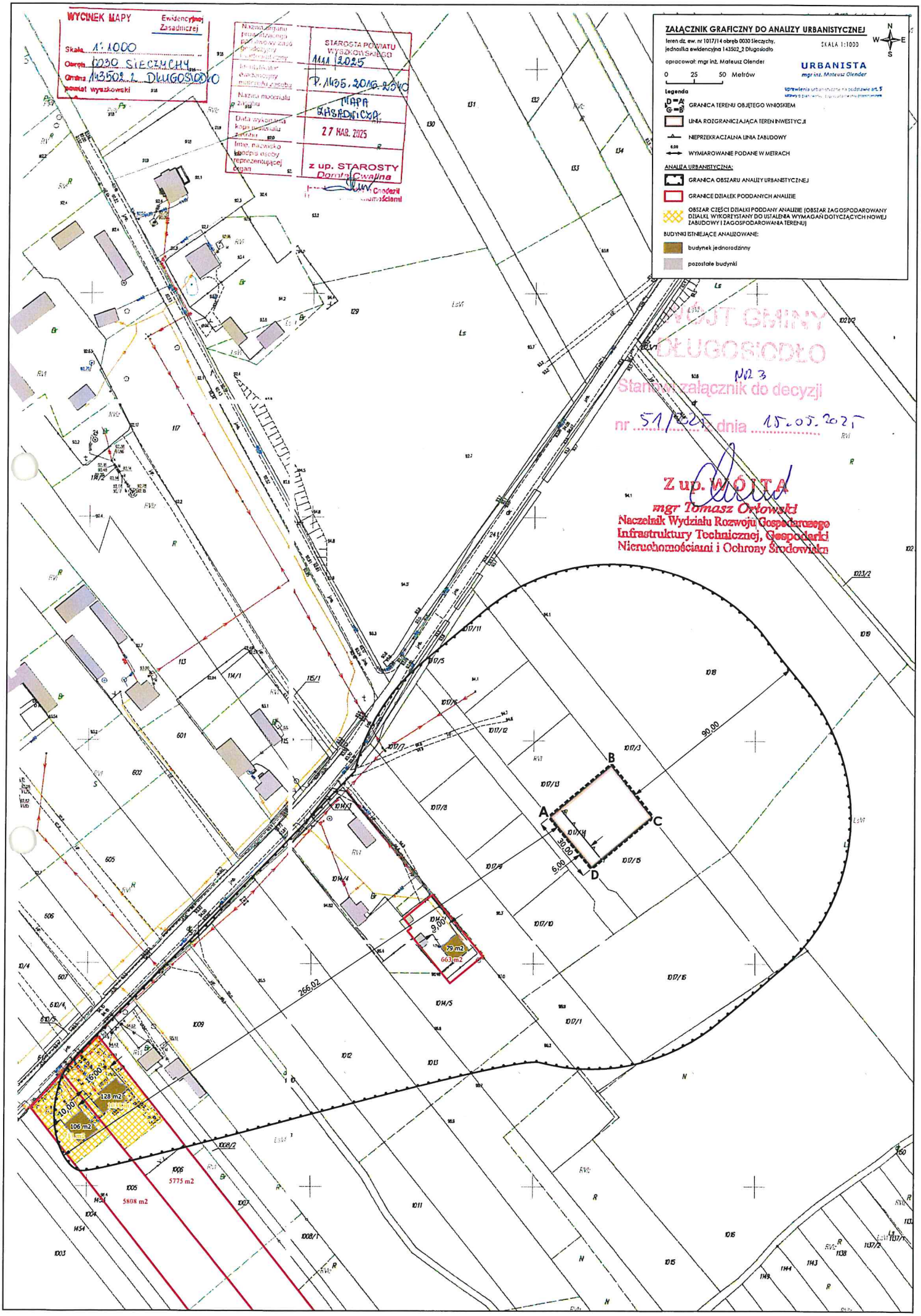
**VI. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane znajduje się poza obszarami, o których mowa w przedmiotowym punkcie.

**VII. W zakresie art. 61 ust. 2** – nie stosuje się.
**VIII. W zakresie art. 61 ust. 3** – nie stosuje się.
**IX. W zakresie art. 61 ust. 4** – nie stosuje się.
**X. W zakresie art. 61 ust. 5** – wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a zarządcami sieci.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 u.p.z.p.

Z up. WÓJTA
mgr Tomasz Orłowski
Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego Infrastruktury Technicznej, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska

*Wyniki przygotował:*
*mgr. inż. Mateusz Olender*
*posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej uzyskane na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*


WYCINEK MAPY Ewidencyjnej Zasadniczej
Skala 1:1000
Obręb 0030 SIECZYCHY
Gmina 143502_2 DŁUGOSIODŁO
powiat wyszkowski
STAROSTA POWIATU WYSZKOWSKIEGO
1111 2025
P.1435.2016.2OVO
MAPA ZASADNICZA
27 MAR. 2025
z up. STAROSTY
Dorota Cwalina
Kierownik Referatu Geodezji i Nieruchomości
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ
teren dz. ew. nr 1017/14 obręb 0030 Sieczychy, jednostka ewidencyjna 143502_2 Długosiodło
SKALA 1:1000
opracował: mgr inż. Mateusz Olender
URBANISTA
mgr inż. Mateusz Olender
0 25 50 Metrów
Legenda
GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
ANALIZA URBANISTYCZNA:
GRANICA OBSZARU ANALIZY URBANISTYCZNEJ
GRANICE DZIAŁEK PODDANYCH ANALIZIE
OBSZAR CZĘŚCI DZIAŁKI PODDANY ANALIZIE (OBSZAR ZAGOSPODAROWANY DZIAŁKI WYKORZYSTANY DO USTALENIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU)
BUDYNKI ISTNIEJĄCE ANALIZOWANE:
budynek jednorodzinny
pozostałe budynki
WÓJT GMINY DŁUGOSIODŁO
Stanowi załącznik do decyzji
nr 51/2025 dnia 15.05.2025
Z up. WÓJTA
mgr Tomasz Orłowski
Naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego Infrastruktury Technicznej, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska
A
B
C
D
90.00
30.00
6.00
9.00
79 m2
663 m2
128 m2
106 m2
5775 m2
5808 m2
266.02