



## I Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty

### Zamierzenie

i adres obiektu

dane ewidencyjne: Budowa altany wraz niezbędną infrastrukturą techniczną

ul. Długa 34 | 05-200 Wołomin  
część dz. ew. nr 3 obr. 0025 Wołomin  
identyfikatory dz. ew.: 143412\_4.0025.3

kategoria obiektu: **VIII**

### Inwestor:

Gmina Wołomin  
ul. Ogrodowa 4 | 05-200 Wołomin

### Główna jedn. projektowania

Projekt Samograj Dąbrowska Graj sp. j.  
ul. Ogrodowa 14 | 64-700 Czarnków | pracownia@samograj.com.pl

Data opracowania: grudzień 2023r.

**STAROSTWO  
POWIATOWE W WOŁOMINIE**  
Wydział Budownictwa  
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3  
tel. 787-43-01 w. 106; 107, 110, 114, 166

## SPIS ZAWARTOŚCI

1. DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
2. MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
3. OPINIA PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

Załącznik do decyzji (postanowienie)  
nr 1299/2023 z dnia 21.12.2023  
znak KAB.6440.1061.2023

# PROJEKT SAMOGRAJ

**DECYZJA NR 237 / WZ / 2023  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Wołomin z dnia 25.09.2023r., po uzgodnieniu z właściwymi organami, stosownie do art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**ustalam**

na rzecz  
**Gminy Wołomin  
ul. Ogrodowa 4  
05-200 Wołomin**

**warunki zabudowy**  
dla inwestycji polegającej na:

**budowie altany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki ew. nr 3 obr. 25 Wołomin.**

**STAROSTWO  
POWIATOWE W WOŁOMINIE**  
65-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3  
tel. 787-43-01 w. 106; 107; 110; 114; 166

**Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczony literami ABCDEA, wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny (załącznik nr 1), który jest integralną częścią niniejszej decyzji**

**1. Ustalenia zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

Realizacja zamierzenia budowlanego wymaga spełnienia następujących warunków szczegółowych i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

**1.1. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości **10,0m** od granicy dz. ew. nr 2 z działką terenu kolejowego nr ew. 1/12 obr. 22 Wołomin, w odległości **6,0m** od krawędzi jezdni ul. Reja oraz w odległości **3,5m** od granicy terenu z działką drogi gminnej nr ew. 1/16 obr. 25 Wołomin; przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną decyzji;
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie **21,0%** powierzchni terenu inwestycji; wyznaczony wskaźnik należy odnieść do powierzchni terenu inwestycji (części działki), tj. powierzchni ok. 2240m<sup>2</sup>;
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum **60,0%** powierzchni terenu inwestycji;
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie **12,5m**; za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu lub gzymsu – maksymalnie **5,0m**; dopuszcza się zaprojektowanie szczytów (zwieńczeń ścian szczytowych), wystających ponad wymaganą wysokość
- geometria dachu – dach **jedno, dwu- lub wielospadowy**, kąt nachylenia głównych połaci do **35°**;
- wysokość obiektu: maksymalnie **7,0m**;
- kierunek głównej kalenicy – **równoległe** lub **prostopadłe** w stosunku do frontu (krawędzi AE), jednego z boków (krawędzi BC lub DE) lub do tylnej krawędzi (CD) terenu inwestycji;
- kolorystyka dachu – odcienie brązu, czerni, grafitu, szarości, czerwieni;

**1.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- w projekcie budowlanym należy przedstawić sposób postępowania z masami ziemnymi i odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych;
- zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich ani odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób

- nie szkodzący drzewom lub krzewom;
- d. w przypadku konieczności wycinki istniejących drzew należy przestrzegać obowiązujących w tym zakresie przepisów; w razie potrzeby posiadacz terenu bądź właściciel urządzeń przesyłowych powinien uzyskać stosowną zgodę, wydaną przez właściwy organ;
- e. wyklucza się lokalizowanie obiektów i stosowanie rozwiązań, których uciążliwość dla środowiska (hałas, zanieczyszczanie powietrza, gleby itp.) wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego;
- f. osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- g. należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z uwagi na fakt, iż teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (nr 222) – poprzez nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, w granicach terenu inwestycji (zakaz nie dotyczy miejsc i pomieszczeń do tego celu przeznaczonych).

### **1.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a. obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej (drogi gminnej) na dz. ew. nr 1/12 obr. 22 Wołomin (ul. Wąska) przez dz. ew. nr 2 obr. 25 Wołomin (we władaniu gminy Wołomin) i / lub z drogi gminnej na dz. ew. nr 1/16 (ul. Długa).
- b. budowa lub przebudowa zjazdu z drogi publicznej należy do właściciela nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu – w drodze decyzji administracyjnej – zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu;
- c. zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci, według warunków i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci, lub zgodnie z istniejącą umową (jeżeli nie zwiększa się projektowe zapotrzebowanie, nie zmieniają się parametry i nie narusza to warunków umowy);
- d. wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności z ustawą Prawo wodne, lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej – według warunków i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci;
- e. odpady należy gromadzić w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych, w miejscach lub pomieszczeniach do tego celu przeznaczonych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225);

### **1.4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:

- a. pozbawiał ich: dostępu do drogi publicznej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- b. powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem,
- c. powodował zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) oraz w stosownych rozporządzeniach wykonawczych, w tym wymienionych poniżej.

## **2. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:**

- a. Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę / zgłoszeniem wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją, opracowaną zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1679), a także z oświadczeniem o posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- b. Projekt zagospodarowania terenu, będący częścią projektu budowlanego, należy opracować na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych.

- c. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Inwestor w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji winien spełnić wymagania i warunki określone w szczególności w:
- ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.),
  - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225),
  - rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
  - ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 z późn. zm.),
  - rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.),
  - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 2057 z późn. zm.),
  - rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124, poz. 1030),
  - przepisach szczegółowych i przywołanych normach.

## UZASADNIENIE

W dniu 25.09.2023r. Gmina Wołomin złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie altany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki ew. nr 3 obr. 25 Wołomin.

Stosownie do art. 61 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszystkie strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.

Dla obszaru objętego wnioskiem Gmina Wołomin nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podst. art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie art. 61 ust. 5a ww. ustawy, a także na podstawie 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. z 2003r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki tych analiz stanowią załączniki do niniejszej decyzji (załącznik 2a – część tekstowa wyników analizy urbanistycznej; załącznik 2b – część graficzna wyników analizy urbanistycznej).

Analiza (część tekstowa i graficzna) – sporządzona zgodnie z przywołaną ustawą oraz rozporządzeniem – znajduje się w aktach sprawy w Wydziale Urbanistyki tutejszego Urzędu i może być okazana na żądanie stronom niniejszego postępowania.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza – po uprzednim dokonaniu wymaganych ustawowo uzgodnień (art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w związku art. 64 w/w ustawy) – możliwość wydania przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w zw. z art. 64 w/w. ustawy projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- Wydziałem Inwestycji Urzędu Miejskiego w Wołominie – w zakresie wpływu na drogi gminne (ul. Wąską, ul. Długą, ul. Reja) i ruch drogowy – pismem z dnia 6.10.2023r.,
- Właściwym organem administracji geologicznej (Marszałkiem Województwa Mazowieckiego) – w zakresie udokumentowanych wód podziemnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Uzgodnienie z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 53 ust. 4, nie było wymagane.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa, orzeczono jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805.

### POUCZENIE

Niniejsza decyzja 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 (art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę pieniężną. Do ww. terminu 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. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Roboty budowlane związane z przedmiotową inwestycją oraz jej docelowe wykorzystanie można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.). Do wniosku o pozwolenie na budowę / zgłoszenia należy dołączyć niniejszą decyzję o warunkach zabudowy i dokumenty określone przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami odrębnymi.

**Od niniejszej decyzji przysługuje stronom postępowania administracyjnego prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem Burmistrza Wołomina, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.**

**Po wydaniu niniejszej decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niej.**

**Z dniem doręczenia organowi oświadczeń stron o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.**

**Skutkiem zrzeczenia jest brak możliwości zaskarżenia niniejszej decyzji do WSA.**

#### Załączniki:

Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji

Załącznik nr 2a – wyniki analizy urbanistycznej - część tekstowa

Załącznik nr 2b – wyniki analizy urbanistycznej - część graficzna



Z up. Burmistrza  
ZASTĘPCA NACZELNIKA  
Wydziału Urbanistyki

Jolanta Leszko

#### Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy

1434/2.4.0022

STAROSTWO  
POWIATOWE W WOŁOMINIE  
Wydział Budownictwa  
05-200 Wołomin, ul. Prądzińskiego 3  
tel. 787-43-01 w. 306; 10-1110, 11-1103

Załącznik Nr 1  
część graficzna – integralna część decyzji o warunkach  
zabudowy

Nr 237/WZ/2023

z dnia 31.10.2023  
znak WU.6730.1.202.2023

Skala 1: 1000  
Wnioskodawca: Gmina Wołomin

### Legenda



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI  
– GRANICA TERENU OBJĘTEGO  
DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY



NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

## Załącznik nr 2a

### WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ – część tekstowa

Dla potrzeb sporządzanej decyzji o warunkach zabudowy w postępowaniu administracyjnym – znak sprawy WU.6730.1.202.2023

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie altany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki ew. nr 3 obr. 25 Wołomin.

**Wnioskodawca: Gmina Wołomin**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem nr 2b, stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku.

#### I. Wyniki analizy urbanistycznej:

1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1:

- nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10,0m od granicy dz. ew. nr 2 z działką terenu kolejowego nr ew. 1/12 obr. 22 Wołomin, w odległości 6,0m od krawędzi jezdni ul. Reja oraz w odległości 3,5m od granicy terenu z działką drogi gminnej nr ew. 1/16 obr. 25 Wołomin;
- powierzchnia zabudowy (suma powierzchni zabudowy istniejącej i nowoprojektowanej) – maksymalnie 21,0% powierzchni terenu inwestycji; wyznaczony wskaźnik należy odnieść do powierzchni terenu inwestycji (części działki), tj. powierzchni ok. 2240m<sup>2</sup>;
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60,0% powierzchni terenu inwestycji;
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 12,5m; za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu lub gzymsu – maksymalnie 5,0m; dopuszcza się zaprojektowanie szczytów (zwieńczeń ścian szczytowych), wystających ponad wymaganą wysokość
- geometria dachu – dach jedno, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci do 35°;
- wysokość obiektu: maksymalnie 7,0m;
- kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe w stosunku do frontu (krawędzi AE), jednego z boków (krawędzi BC lub DE) lub do tylnej krawędzi (CD) terenu inwestycji;
- kolorystyka dachu – odcienie brązu, czerni, grafitu, szarości, czerwieni;

2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej na dz. ew. nr 1/12 obr. 22 Wołomin (ul. Wąska, działka znajdująca się w granicach zamkniętego terenu kolejowego) przez dz. ew. nr 2 obr. 25 Wołomin (we władaniu gminy Wołomin); teren przylega również do drogi gminnej na dz. ew. nr 1/16 (ul. Długa), a także do drogi gminnej – ul. Reja, znajdującej się częściowo na przedmiotowej działce ew. nr 3 (poza terenem inwestycji).

3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: przyłączy do sieci elektroenergetycznej nN.

4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.

5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

6. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu ani też strefy bezpieczeństwa rurociągu.

7. W zakresie art. 61 ust. 2 - 4 – nie dotyczy.

8. W zakresie art. 61 ust. 5 – funkcjonowanie i ew. modernizacja istniejącego bądź wykonanie projektowanego uzbrojenia terenu (przyłączy) jest lub będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem a gestorami sieci.

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### II. Uwagi wniesione do postępowania przez strony

Przed wykonaniem niniejszej analizy strony postępowania nie wniosły żadnych uwag.

Analizę wykonał mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805

TOMASZ GRAJ  
ARCHITEKT

WP-0805  
WP-014/OKR/13-8/21/2010



Z up. Burmistrza  
ZASTĘPCA NACZELNIKA  
Wydziału Urbanistyki

Jolanta Leszko