

PL.6730.70.2020

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art.61, art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 256) – po rozpatrzeniu wniosku P.P. Beaty i Radosława Pietras, zam. Zdziechowice Pierwsze 2

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 1318 w miejscowości Zdziechowice Drugie.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja obiektów mieszkalna i gospodarcza
- dopuszczalna funkcja garażowa

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oraz warunków zabudowy:

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami m.in. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo Budowlane” (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.);

1/ Zasady zagospodarowania terenu:

- ustala się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego na działce nr ewid. 1318 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 20m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr ewid. 1303/5,
- dopuszcza się lokalizację garażu w bryle budynku,
- wielkość powierzchni zabudowy projektowanej do 280m² (budynek mieszkalny) oraz do 100m² (budynek gospodarczy),
- ewentualne miejsca parkingowe zlokalizowane będą na własnej działce.

2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- szerokość elewacji frontowej do 20m,
- wysokość projektowanego budynku mieszkalnego do 10m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- wysokość projektowanego budynku gospodarczego do 8m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- projektowane budynki powinny być przekryte dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, nad częścią garażową dopuszcza się wykonanie stropodachu,
- kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°.
- dopuszcza się wykonanie lukarn, okien połaciowych, okien dachowych kolankowych oraz lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku mieszkalnego

3/ Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji oraz obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- dojazd do działki z drogi powiatowej nr ewid. 1303/5 poprzez projektowany zjazd indywidualny.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na własnej działce opróżnianego okresowo przez służby komunalne lub do przydomowej oczyszczalni ścieków – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących sieci według warunków określonych przez dysponentów poszczególnych mediów,
- ogrzewanie z własnej kotłowni.

- 4/ Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego :
- odprowadzenie wód opadowych z budynków, placów i dróg dojazdowych wg indywidualnego rozwiązania na teren własnej działki z zapewnieniem ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie,
 - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161) – nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000,
 - teren na którym znajduje się działka nr ewid. 1318 nie jest objęty ochroną prawną w aspekcie dziedzictwa kulturowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 282).
- 5/ Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych :
- nie dotyczą przedmiotowej inwestycji.
- 6/ Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.
- Planowana inwestycja nie może powodować:
- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej i elektrycznej oraz środków łączności,
 - pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- 7/ Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono konturem ABCD na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie teren objęty opracowaniem niniejszej decyzji jest położony poza obszarem dla którego zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaklików miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo.

Zgodnie ze Studium teren inwestycji na działce nr 1318 położonej w miejscowości Zdziechowice Drugie znajduje się w obszarze użytków rolnych.

Wnioskowana inwestycja zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę złożonego wniosku, biorąc pod uwagę warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją.

Zgodnie z Rozporządzeniem 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 w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną – mgr inż. arch. Krystiana Mencfela wpisanego na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów w Rzeszowie pod numerem PK-0279.

Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej wykonanej na mapie w skali 1:1000.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego składająca się z części tekstowej i graficznej.

Powyższe załączniki są do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zaklikowie (pok. nr.3) – w godzinach pracy Urzędu.

Uzgodnienia:

Stosownie do art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla projektowanej inwestycji uzyskano uzgodnienie z :

1. Zarządem Dróg Powiatowych w Stalowej Woli w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w związku z sąsiedztwem inwestycji z drogą powiatową.
 2. Starostwem Powiatowym w Stalowej Woli w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w zakresie ochrony gruntów rolnych.
- Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

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 ustalającą warunki zabudowy.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wygaśnięcie decyzji następuje jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

Jeżeli decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy 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.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną) wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie) oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Zaklikowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia 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 przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

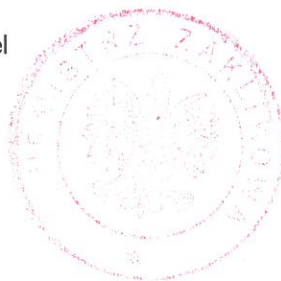
Otrzymują:

1/ P.P. Beata i Radosław Pietras, zam. Zdziechowice Pierwsze 2 + załączniki

2/ Strony według wykazu pozostającego w aktach

3/ a/a + załączniki

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Krystian Mencfel posiadający uprawnienia urbanistyczne Nr 1045/89 oraz wpis na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów w Rzeszowie pod numerem PK-0279.



2 up. BURMISTRZA

mgr Mariusz Wójcik
SEKRETARZ GMINY

WYNIK ANALIZY

(część tekstowa)

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Art.53 ust.3, art.59 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 Nr. 164 poz.1588)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 Nr. 164 poz. 1589)

Wnioskodawca:

P.P. Beata i Radosław Pietras, zam. Zdziechowice Pierwsze 2.

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego.

Teren objęty wnioskiem:

Działka nr ewid.1318 w miejscowości Zdziechowice Drugie.

1. Obszar analizowany .

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działki numer ewid. 1318 w promieniu ok. 90 - 250 m (w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem – w przedmiotowej sprawie szerokość frontu działki wynosi ok. 30m).

Wyznaczony obszar obejmuje najbliższe położone działki (w stosunku do terenu inwestycji), dostępne z tej samej drogi publicznej – stanowiące wystarczający punkt odniesienia do ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy. Istniejące w tym obszarze zagospodarowanie pozwala na określenie parametrów, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Obszar zaznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną analizy.

2. Stan faktyczny i prawny terenu.

1. Działka nr ewid. 1318 w miejscowości Zdziechowice Drugie, w obrębie której ma być realizowana inwestycja jest własnością inwestora (według aktu notarialnego) i w chwili obecnej jest niezabudowana.
2. Teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga powiatowa nr ewid. 1303/5).

3. Określenie możliwości, miejsca i warunków lokalizacji inwestycji po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej zabudowy terenu w zasięgu tzw., dobrego sąsiedztwa.

Teren inwestycji znajduje się w odległości ok.200m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

1. Linia zabudowy :

Ustalono budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego na działce nr ewid. 1318 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 20m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr ewid. 1303/5.

2. Wielkość powierzchni zabudowy :

Obecnie powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od ok. 135m² (działka nr ew. 1329), ok. 185m² (działka nr ew. 506) do ok. 195m² (działka nr ew. 1331), co stanowi orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności zabudowy od 1,5% (działka nr ew. 1329), 11% (działka nr ew. 506) do 2,5% (działka nr ew. 1331) powierzchni działki.

Dla planowanej zabudowy przyjęto wielkość powierzchni zabudowy projektowanej do 280m² (budynek mieszkalny) oraz do 100m² (budynek gospodarczy), co będzie stanowić

orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności ok. 3,3% powierzchni terenu inwestycji, a zatem charakter zabudowy określony jej koncentracją na działce pozostanie utrzymany.

3. Szerokość elewacji frontowej:

Szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynoszą od 7m do 14m.

Dla planowanej zabudowy przyjęto szerokość frontową do 20m biorąc pod uwagę oddalenie projektowanej zabudowy od zabudowy istniejącej.

4. Wysokość planowanych obiektów:

Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym to zabudowa parterowa oraz zabudowa parterowa z poddaszami użytkowymi.

Wysokości istniejących obiektów liczone od poziomu terenu do kalenicy wynoszą od ok. 5m do ok. 9m.

Dla planowanego budynku mieszkalnego przyjęto wysokość do 10m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

Dla planowanego budynku gospodarczego przyjęto wysokość do 8m.

5. Geometria dachu:

Istniejące budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy dwuspadowe i wielospadowe ze spadkami połaci o nachyleniu od 15° do 45°. Główna kalenica występuje w układzie zarówno równoległym jak i prostopadłym do granicy z działkami sąsiednimi.

Dla planowanych budynków przyjęto dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze spadkami połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°.

4. **Dostęp do drogi publicznej.**

Dojazd do działki z drogi powiatowej nr ewid. 1303/5 poprzez projektowany zjazd indywidualny.

5. **Uzbrojenie techniczne.**

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.

W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się sieć elektroenergetyczna, i wodociągowa.

Przyjęto odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na własnej działce opróżnianego okresowo przez służby komunalne lub do przydomowej oczyszczalni ścieków – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej.

Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących sieci według warunków określonych przez dysponentów poszczególnych mediów.

Ogrzewanie z własnej kotłowni.

6. **Przeznaczenie na cele nierolnicze.**

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka nr ewid. 1318 znajduje się w obszarze użytków rolnych.

Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to grunty orne klasy IVa, IVb i V.

W świetle wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161) – nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. **Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

- zamierzona inwestycja nie jest położona na obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych,
- zamierzona inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1839),
- na analizowanym obszarze nie jest przewidziana realizacja zadań publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000.
- teren inwestycji położony jest poza obszarem:

- a) objętym ochroną konserwatorską,
- b) zagrożonym wodami powodziowymi,
- c) zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- d) terenów górniczych.

8. Zakres uzgodnień decyzji według art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Stosownie do art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z:

- 1. Zarządem Dróg Powiatowych w Stalowej Woli w związku z sąsiedztwem inwestycji z drogą powiatową.
- 2. Starostwem Powiatowym w Stalowej Woli w zakresie ochrony gruntów rolnych.

9. Wnioski.

- a) Teren objęty wnioskiem spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Planowana realizacja inwestycji będzie stanowiła kontynuację funkcji istniejącej zabudowy.
- b) Przeprowadzona analiza urbanistyczno – architektoniczna pozwala na ustalenie wymagań dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co pozwala określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Analizę sporządził mgr inż. arch. Krystian Mencfel
posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 1045 / 89
oraz wpis na listę Podkarpackiej Okręgowej
Izby Architektów w Rzeszowie
pod numerem PK – 0279.

Z up. BURMISTRZA

mgr Mariusz Wójcik
SEKRETARZ GMINY