

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. 2021 poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735) – po rozpatrzeniu wniosku Pana Rafała Poręby, zam. Zaklików ul. Pułankowa 12

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji obejmującej rozbudowę budynku o kategorii – pozostałe budynki niemieszkalne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 3647 i 3646 w miejscowości Zaklików.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja obiektu gospodarcza

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oraz warunków zabudowy:

Obiekt budowlany i związane z nim 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 rozbudowę budynku w kierunku południowym (połączoną z nadbudową w części rozbudowywanej) na działkach nr ewid. 3647 i 3646 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy stanowiącej przedłużenie wschodniej ściany istniejącego budynku,
- wielkość powierzchni zabudowy projektowanej rozbudowy do 80m²,
- ewentualne miejsca parkingowe zlokalizowane będą na własnej działce.

2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- szerokość elewacji frontowej projektowanej rozbudowy do 8m (elewacja wschodnia),
- wysokość projektowanej rozbudowy budynku gospodarczego do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- projektowany budynek powinien być przekryty dachem jednospadowym lub dwuspadowym,
- kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 40°.

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

- dojazd do działki z drogi wewnętrznej nr ewid. 3626/10 poprzez istniejący zjazd indywidualny.
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci według warunków określonych przez dysponenta sieci.

4/ Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego :

- odprowadzenie wód opadowych z budynku, 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 znajdują się działki nr ewid. 3647 i 3646 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 ABCDEFGH na mapie zasadniczej w skali 1:500 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 działkach nr 3647 i 3646 położonych w miejscowości Zaklików znajduje się na obszarze rozwoju osadnictwa wiejskiego o wielofunkcyjnym charakterze.

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 umożliwi 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 1:500.

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. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Delegatura Wojewódzkiego Urzędu w Tarnobrzegu znak T-IRN.5151.23.2021.SS z dnia 11.03.2021 w związku z położeniem planowanej inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej.
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.

P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawca, 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.

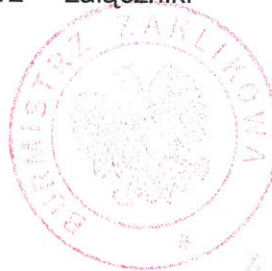
Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Zaklikowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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/ Pan Rafał Poręba, zam. Zaklików ul. Pułankowa 12 + 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.



Z up. BURMISTRZA

Maria Wójcik
mg. Maria 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. 2021 poz. 741)
- 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:

Pan Rafał Poręba, zam. Zaklików ul. Pułankowa 12.

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:

Rozbudowa budynku o kategorii – pozostałe budynki niemieszkalne.

Teren objęty wnioskiem:

Działki nr ewid. 3647 i 3646 w miejscowości Zaklików.

1. Obszar analizowany .

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działek numer ewid. 3647 i 3646 w promieniu ok. 50 - 80m.

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. W szczególności w analizowanym obszarze znajduje się zabudowa o funkcji zgodnej z funkcją obiektu stanowiącego przedmiot wniosku. 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. Działki nr ewid. 3647 i 3646 w miejscowości Zaklików, w obrębie których ma być realizowana inwestycja są współwłasnością wnioskodawcy według informacji o działce i w chwili obecnej są częściowo zabudowane. Istniejąca zabudowa to budynek o kategorii – pozostałe budynki niemieszkalne planowany do rozbudowy.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną nr ewid. 3626/10.

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 bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

1. Linia zabudowy :

Ustalono rozbudowę budynku w kierunku południowym (połączoną z nadbudową w części rozbudowywanej) na działkach nr ewid. 3647 i 3646 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy stanowiącej przedłużenie wschodniej ściany istniejącego budynku.

2. Wielkość powierzchni zabudowy :

Obecnie powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od ok. 90m² (działka nr ew. 3626/9), ok. 175m² (działka nr ew. 3626/6) do ok. 195m² (działka nr ew. 3626/3), co stanowi orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności zabudowy od 16,9% (działka nr ew. 3626/9), 21,4% (działka nr ew. 3626/6) do 23,9% (działka nr ew. 3626/3) powierzchni działki.

Dla planowanej zabudowy przyjęto wielkość powierzchni projektowanej rozbudowy do 80m², co łącznie z pozostałą istniejącą zabudową będzie stanowić orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności ok. 13,6% 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 4m do 13,5m.

Dla planowanej zabudowy przyjęto szerokość frontową do 8m.

4. Wysokość planowanych obiektów:

Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym to zabudowa parterowa oraz zabudowa piętrowa.

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

Dla planowanej rozbudowy budynku gospodarczego przyjęto wysokość do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

5. Geometria dachu:

Istniejące budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy jednospadowe, 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 planowanej rozbudowy budynku gospodarczego przyjęto dach jednospadowy lub dwuspadowy ze spadkami połaci dachowych w przedziale od 15° do 40°.

4. Dostęp do drogi publicznej.

Dojazd do działki z drogi wewnętrznej nr ewid. 3626/10 poprzez istniejący zjazd indywidualny.

5. Uzbrojenie techniczne.

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.

Przyjęto zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci według warunków określonych przez dysponenta sieci.

6. Przeznaczenie na cele nierolnicze.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 3647 i 3646 znajdują się na obszarze rozwoju osadnictwa wiejskiego o wielofunkcyjnym charakterze.

Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to tereny mieszkaniowe oraz pastwiska trwałe klasy VI.

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 w strefie ochrony konserwatorskiej,
- teren inwestycji położony jest poza obszarem:
 - a) zagrożonym wodami powodziowymi,
 - b) zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) 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. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Delegatura Wojewódzkiego Urzędu w Tarnobrzegu w związku z położeniem planowanej inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej.
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

