

ING.6730.65.2021

## **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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735) – po rozpatrzeniu wniosku P.P. Anny Wróblewskiej-Pietroń i Kamila Pietroń, zam. Zaklików ul. Krzywa 22

### **ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji obejmującej rozbudowę i przebudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego połączoną ze zmianą konstrukcji dachu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 3436/1 i 3437 w miejscowości Zaklików.

#### 1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja obiektu mieszkalna

#### 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 1994r. „Prawo Budowlane” (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 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 w kierunku zachodnim i przebudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego połączoną ze zmianą konstrukcji dachu na działkach nr ewid. 3436/1 i 3437 przy zachowaniu dotychczasowej linii zabudowy od granicy działki nr ew. 3439,
- wielkość powierzchni planowanej rozbudowy do 80m<sup>2</sup>,
- ewentualne miejsca parkingowe zlokalizowane będą na własnej działce.

##### 2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- szerokość elewacji frontowej bez zmian,
- wysokość projektowanego budynku do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- projektowany budynek powinien być przekryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym z możliwością wykonania lukarn i okien połaciowych,
- kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°.

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

- dojazd do działki z istniejącej drogi na działce nr ew. 3439 poprzez istniejący zjazd indywidualny.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz 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 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,
- teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000.
- 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 na którym znajdują się działki nr ewid. 3436/1 i 3437 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 1:500 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 3436/1 i 3437 położonych w miejscowości Zaklików znajduje się na obszarze rozwoju osadnictwa wiejskiego o charakterze wielofunkcyjnym.

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:**

Nie zachodzą okoliczności wymagające uzgodnienia decyzji w odniesieniu do wymagań określonych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. 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. Anna Wróblewska-Pietroń i Kamil Pietroń, zam. Zaklików ul. Krzywa 22 + 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

mgr 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:

P.P. Anna Wróblewska-Pietroń i Kamil Pietroń, zam. Zaklików ul. Krzywa 22.

#### Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:

Rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego połączona ze zmianą konstrukcji dachu.

#### Teren objęty wnioskiem:

Działki nr ewid. 3436/1 i 3437 w miejscowości Zaklików.

#### 1. Obszar analizowany.

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działek numer ewid. 3436/1 i 3437 w promieniu ok. 90m (w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem – w przedmiotowej sprawie szerokość frontu działki wynosi ok. 23m).

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 1:500 stanowiącej część graficzną analizy.

#### 2. Stan faktyczny i prawny terenu.

1. Działki nr ewid. 3436/1 i 3437 w miejscowości Zaklików, w obrębie których ma być realizowana inwestycja są współwłasnością wnioskodawcy i w chwili obecnej są zabudowane.

Istniejąca zabudowa na działkach to budynek mieszkalny planowany do rozbudowy i przebudowy oraz budynki gospodarcze.

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej poprzez istniejącą drogę gminną – ul. Krzywa (działka nr ew. 3439).

#### 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 w kierunku zachodnim i przebudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego połączoną ze zmianą konstrukcji dachu na działkach nr ewid. 3436/1 i 3437 przy zachowaniu dotychczasowej linii zabudowy od granicy działki nr ew. 3439.

2. Wielkość powierzchni zabudowy:

Obecnie powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od ok. 55m<sup>2</sup> (działki nr ew. 3436/2 i 3438), ok. 95m<sup>2</sup> (działka nr ew. 3435) do ok. 150m<sup>2</sup> (działka nr ew. 3448), co stanowi orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności zabudowy od 8,2% (działki nr ew. 3436/2 i 3438), 13% (działka nr ew. 3435) do 30% (działka nr ew. 3438) powierzchni działki.

Dla planowanej zabudowy przyjęto wielkość powierzchni zabudowy projektowanej rozbudowy do 80m<sup>2</sup> - co łącznie z pozostałą zabudową na działce inwestycji będzie stanowić orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności ok. 32% powierzchni terenu inwestycji, a zatem przy niewielkim wzroście wskaźnika intensywności zabudowy uznano, że charakter zabudowy określony jej koncentracją na działce pozostanie utrzymany.

3. Szerokość elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowej bez zmian.

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. 6m do ok. 9m.

Dla planowanego do rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego 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 planowanego do rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego przyjęto dach dwuspadowy lub wielospadowy z możliwością wykonania lukarn i okien połaciowych ze spadkami połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°.

**4. Dostęp do drogi publicznej.**

Dojazd do działki z istniejącej drogi gminnej – ul. Krzywa (działka nr ew. 3439) poprzez istniejący zjazd indywidualny.

**5. Uzbrojenie techniczne.**

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.

Przyjęto odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz 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 działki nr ewid. 3436/1 i 3437 znajdują się na obszarze rozwoju osadnictwa wiejskiego o charakterze wielofunkcyjnym.

Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to grunty rolne zabudowane.

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.

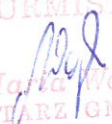
#### **8. Zakres uzgodnień decyzji według art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Nie zachodzą okoliczności wymagające uzgodnienia decyzji w odniesieniu do wymagań określonych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **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 Marii Wójcik  
 SEKRETARZ GMINY

