

ING.6730.75.2021

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 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735) – po rozpatrzeniu wniosku Gminy Zaklików ul. Zachodnia 15

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji obejmującej budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz sześciu budynków gospodarczo-garażowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 3282 w miejscowości Zaklików.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja obiektów mieszkalna i gospodarczo-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” (Dz. U. z 2021 poz. 2351) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065),

1/ Zasady zagospodarowania terenu:

- ustala się budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz sześciu budynków gospodarczo-garażowych na działce nr ewid. 3282 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 12m od terenów leśnych oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy 4m od granicy pasa drogowego planowanej do wydzielenia drogi wewnętrznej – z możliwością podziału działki nr ew. 3282 dla wydzielenia nowych działek budowlanych oraz niezbędnej drogi wewnętrznej,
- wielkość powierzchni zabudowy projektowanej do 120m² (każdy budynek mieszkalny) oraz do 40m² (każdy budynek gospodarczo-garażowy),
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni każdej z wydzielanych działek,
- niezbędne miejsca parkingowe zlokalizowane będą na każdej z wydzielanych działek.

2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- szerokość elewacji frontowych do 12m,
- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- wysokość projektowanych budynków gospodarczo-garażowych do 6m,
- projektowane budynki powinny być pokryte dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi z kątem nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do

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

- dojazd do planowanych obiektów poprzez projektowaną drogę gminną na działkach nr ew. 3262/1, 3273/2, 3272/2 (zgodnie z decyzją LIPC) oraz planowaną do wydzielenia z działki objętej inwestycją drogę wewnętrzną,
- 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 kotłowni indywidualnych,

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 w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - PLB 060005 – Lasy Janowskie - wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 nr 25 poz. 133 ze zm.), w odległości ok. 1000m od granicy Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie,
 - teren na którym znajduje się działka nr ewid. 3282 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 ABCDEFG 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 3282 położonej w miejscowości Zaklików znajduje się na obszarze ekosystemów leśnych.

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 inwestycji znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, w odległości ok. 1000m od granicy Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie. Analizując położenie, rodzaj i skalę planowanej inwestycji (usytuowanie funkcji mieszkaniowej w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na terenach określonych w ewidencji jako inne tereny zabudowane) - stwierdzono, że nie wpłynie negatywnie na obszar, na którym jest lokalizowana i nie

naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych. Nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na obszar ochrony ptaków 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. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w trybie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w Stalowej Woli znak RZ.ZPU.4.522.2660.2021.KB z dnia 24.11.2021r. w zakresie melioracji wodnych – postępowanie zostało umorzone jako bezprzedmiotowe.
3. Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Lublinie znak ZS.224.313.2021 z dnia 29.11.2021r. w zakresie ochrony terenów leśnych – postępowanie zostało umorzone jako bezprzedmiotowe.

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.

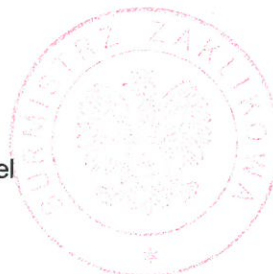
Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną) wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie) oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

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/ Gmina Zaklików ul. Zachodnia 15 + 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 *Marja* 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:

Gmina Zaklików ul. Zachodnia 15.

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:

Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz sześciu budynków gospodarczo-garażowych.

Teren objęty wnioskiem:

Działka nr ewid. 3282 w miejscowości Zaklików.

1. Obszar analizowany.

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do obszaru planowanej inwestycji numer ewid. 3282 w promieniu ok. 60 - 250m.

Przyjęto promień obszaru analizowanego w odległości mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki, lecz nie mniejszej niż 50m obejmując zespół istniejącej zwartej zabudowy mieszkaniowej. W obszarze o promieniu większym niż przyjęte minimalne 60 - 250m nie ma elementów mających wpływ na ustalenia przedmiotowej decyzji.

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 obiektów stanowiących 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. Działka nr ewid. 3282 w miejscowości Zaklików, w obrębie której ma być realizowana inwestycja jest własnością wnioskodawcy i w chwili obecnej jest niezabudowana.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej poprzez projektowaną drogę gminną na działkach nr ew. 3262/1, 3273/2, 3272/2 (zgodnie z decyzją LICP).

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 bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Linia zabudowy:

Ustalono budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz sześciu budynków gospodarczo-garażowych na działce nr ewid. 3282 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 12m od terenów leśnych oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy 4m od granicy pasa drogowego planowanej do wydzielenia drogi wewnętrznej – z możliwością podziału działki nr ew. 3282 dla wydzielenia nowych działek budowlanych oraz niezbędnej drogi wewnętrznej.

2. Wielkość powierzchni zabudowy:

Obecnie powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od ok. 170m² (działka. nr ew. 3272/1), ok. 265m² (dz. nr ew. 2806) do ok. 315m² (dz. nr ew. 2798/1), co stanowi orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności zabudowy od 5,6% (działka. nr ew. 3272/1), 19,4% (dz. nr ew. 2806) do 24,5% (dz. nr ew. 2798/1) powierzchni działki.

Dla planowanej zabudowy przyjęto wielkość powierzchni zabudowy projektowanej do 120m² (każdy budynek mieszkalny) oraz do 40m² (każdy budynek gospodarczo-garażowy), co będzie stanowić procentowy wskaźnik intensywności zabudowy od ok. 12,7% do 14,4% powierzchni terenu wydzielanych działek (w zależności od wielkości działki), a zatem charakter zabudowy określony jej koncentracją na działce pozostanie utrzymany.

3. Szerokość elewacji frontowej:

Szerokości elewacji frontowych zabudowy mieszkaniowej w obszarze analizowanym wynoszą od 4m do 17m.

Dla planowanej zabudowy mieszkaniowej przyjęto szerokość frontową do 12m.

4. Wysokość planowanych obiektów:

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

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

Dla planowanych budynków mieszkalnych przyjęto wysokość do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

Dla planowanych budynków gospodarczo-garażowych przyjęto wysokość do 6m.

5. Geometria dachu:

Istniejące budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy dwuspadowe i wielospadowe ze spadkami połaci o nachyleniu od 20° 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 20° do 45°.

4. Dostęp do drogi publicznej.

Dojazd do planowanych obiektów poprzez projektowaną drogę gminną na działkach nr ew. 3262/1, 3273/2, 3272/2 (zgodnie z decyzją LICP) oraz planowaną do wydzielenia z działki objętej inwestycją drogę wewnętrzną.

5. Uzbrojenie techniczne.

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.

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 kotłowni indywidualnych.

6. Przeznaczenie na cele nierolnicze.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka nr ewid. 3282 znajduje się na obszarze ekosystemów leśnych.

Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to inne tereny 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.

8. 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 inwestycji znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, w odległości ok. 1000m od granicy Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie. Analizując położenie, rodzaj i skalę planowanej inwestycji (usytuowanie funkcji mieszkaniowej w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na terenach określonych w ewidencji jako inne tereny zabudowane) - stwierdzono, że nie wpłynie negatywnie na obszar, na którym jest lokalizowana i nie naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych. Nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na obszar ochrony ptaków 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.

9. 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. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w Stalowej Woli w zakresie melioracji wodnych.
3. Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Lublinie w zakresie ochrony terenów leśnych.

10. 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 oraz uzupełnienie 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 Maria Wójcik
SEKRETARZ GMINY

