

Znak: ING.6730.50.2022

**DECYZJA**  
**o ustalenie warunków zabudowy**

Na podstawie art. 59, art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2022 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego do Urzędu Miejskiego w Zaklikowie w dniu 09.09.2022 r. przez Pana Andrzeja Oszust

**USTALAM**  
**warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji:**

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 352 obręb Zaklików-miasto w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A.

**1. Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych):** budynki mieszkalne jednorodzinne (sekcja 1 dział 11 grupa 111) oraz pozostałe budynki niemieszkalne (sekcja 1 dział 12 grupa 127).

**2. Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - ustalone po analizie przeprowadzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.):

- linia zabudowy dla budynków w terenie inwestycji: nie ustala się,
- wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji: do 11%,
- teren biologicznie czynny: minimum 70% terenu inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej budynków: od 22 m do 40 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków, jej gzymsu lub attyki: od 2,5 m do 4 m,
- wysokość budynków do kalenicy: od 4 m do 10 m,
- geometria dachów: dachy dwuspadowe lub/i wielospadowe o kątach nachylenia od 20° do 45°,
- lokalizacja budynków względem gruntu leśnego: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizacja budynków względem linii kolejowej: 20 m od pasa drogowego linii kolejowej,
- ustala się zakaz lokalizacji budynków na gruncie leśnym,
- ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

**3.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.**

- teren planowanej inwestycji zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Stalowowolskiego położony jest w części na gruncie rolnym wytworzonym z gleb V i VI klasy bonitacyjnej, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), ponieważ zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów rozdziału 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. W pozostałej części położony jest na gruncie leśnym, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w jego konturze ustalony został zakaz budowy budynków,
- badając inwestycję pod kątem zakwalifikowania jej do jednej z kategorii inwestycji, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach położonych poza formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub poza otulinami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Teren planowanej inwestycji położony jest poza formami ochrony przyrody oraz poza otulinami form ochrony przyrody. Z bilansu terenu wynika, że teren, zabudowy zajmować będzie powierzchnię do 1,7500 ha.

W związku z tym planowana zabudowa nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko,

- zagospodarowanie terenu inwestycji należy dostosować do wymogów wynikających z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.).

### **3.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.), ponieważ w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie występują obiekty stanowiące dobro dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobro kultury współczesnej. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy ten przedmiot zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu Delegatura w Tarnobrzegu, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Zaklikowa.

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
  - zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej projektowanym przyłączem wodociągowym, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Gminny Zakład Komunalny w Zaklikowie Sp. z o.o. z dnia 18.08.2022 r., znak: GW.6853.51.2022,
  - odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Gminny Zakład Komunalny w Zaklikowie Sp. z o.o. z dnia 18.08.2022 r., znak: GW.6853.57.2022,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej projektowanymi przyłączami energetycznymi, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów Rejon Energetyczny Stalowa Wola z dnia 22.08.2022 r., znak: 22-F5/WZD/00379/,
  - zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, projektowanym przyłączem gazowym zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego wydanym przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. w Jaśle Gazownię w Stalowej Woli z dnia 25.08.2022 r., znak: W619/0000116554/00001/2022/00000,
  - zagospodarowanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- Obsługa komunikacyjna terenu: pośrednio droga wojewódzka nr 855 poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 355). W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, inwestor zobowiązany jest zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postojowych samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych, które należy zrealizować na terenie inwestycji. Ponadto, w ustala się:
  - wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984 ze zm.),
  - obowiązuje konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247);
  - konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

### **3.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego, stanowiącego jeden z załączników do wniosku o pozwolenie na budowę, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

### **3.6. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.**

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.). W granicach terenu inwestycji nie

występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na ruchy masowe.

#### 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli w skali 1: 1000, linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCDEF-A stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji i jej integralną część.

#### UZASADNIENIE

Decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1 stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wpłynął do Burmistrza Zaklikowa od Pana Andrzeja Oszust.

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, który powinien zawierać: określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 (w przedmiotowej sprawie Wnioskodawca przedłożył mapę zasadniczą w skali 1: 1000), charakterystykę inwestycji zawierającą określenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i charakterystyki zabudowy w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej oraz określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji i dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Wniosek inwestora spełniał wymagania stawiane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym mógł być przedmiotem rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; (zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.);
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jak wynika z art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagania dotyczące ustalania linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości jej górnej krawędzi i geometrii dachu określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

W granicach wyznaczonego obszaru analizowanego przeprowadzono stosowną analizę, pod kątem łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### Kontynuacja funkcji:

teren inwestycji położony jest w granicach obszaru analizowanego, w którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń.

Wyznaczenie linii zabudowy (na podstawie § 4 rozporządzenia):

w analizowanym przypadku odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy, ponieważ teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

Wyznaczenie terenu biologicznie czynnego:

rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589) w § 2 ust. 3 określając treść decyzji ustalającej warunki zabudowy wyraźnie wskazuje na konieczność ustalenia w niej wielkości terenu biologicznie czynnego. Z kolei treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) nie wskazuje na sposób i tryb ustalania tego parametru. Mając więc na względzie ochronę roślinności trwałej i sezonowej oraz umożliwiającą im wegetację i życie zwierząt, wnioskodawca realizując plany inwestycyjne powinien urządzić co najmniej 70% powierzchni terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny.

Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy (na podstawie § 5 rozporządzenia):

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz usługowymi i produkcyjnymi. Wskaźnik powierzchni zabudowy tych działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 7% do 16%. W związku z tym wskaźnik powierzchni zabudowy terenu inwestycji został ustalony do 11% jego powierzchni, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej oraz wynikający ze średniej jego wartości w obszarze analizowanym.

Szerokość elewacji frontowej (na podstawie § 6 rozporządzenia):

w obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 3 m do 51 m. W związku z tym, ustalono szerokość elewacji frontowej planowanych budynków od 22 m do 40 m jako wielkość nawiązująca do występujących w obszarze analizowanym budynków. Ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej planowanych budynków nie zakłóci ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w której położona jest działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (na podstawie § 7 rozporządzenia):

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 2,5 m do 10 m. W związku z tym, ustalono wysokość planowanych budynków od 2,5 m do 4 m jako wielkość nie zakłócającą ładu przestrzennego i nawiązującą do wysokości budynków położonych w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie wysokości kalenicy:

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości do kalenicy od 4 m do 10 m. W związku z tym, ustalono wysokość planowanych budynków do kalenicy od 4 m do 10 m jako wielkość nie zakłócającą ładu przestrzennego i nawiązującą do wysokości budynków położonych w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie geometrii dachu (na podstawie § 8 rozporządzenia):

Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji charakteryzuje się dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°. W związku z tym, dla planowanych budynków ustalono dachy dwuspadowe lub/i wielospadowe o kątach nachylenia od 20° do 45°.

Jak wynika z powyższego w przedmiotowej sprawie warunki art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

Odnosząc się do warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

- wnioskowany do zabudowy teren posiada dostęp do drogi publicznej: tj. pośrednio droga wojewódzka nr 855 poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 355),
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i wodociągowej,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza tych przepisów. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne bezpośrednio związane z przedmiotem inwestycji:
  - ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2022 r., poz. 1693 ze zm.);
  - ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) wraz z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.); planowana zabudowa nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
  - ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.); teren planowanej inwestycji położony jest poza formami ochrony przyrody oraz poza otulinami form ochrony przyrody,

- ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.), teren objęty warunkami zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r., poz. 1072 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza ustanowionymi terenami górniczymi,
- ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.); w teren inwestycji położony jest poza obiektami i obszarami chronionymi ustawą,
- ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.), teren inwestycji położony jest poza strefami ujęć wód oraz obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Tak, więc stwierdza się na podstawie powyższego, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki, o których mowa powyżej i może być przedmiotem realizacji na warunkach określonych w decyzji.

Stosownie do art. 61 § 4 i 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy: zawiadomienie z dnia 07.10.2022 r.

Stosownie do art. 60 ust. 1, ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.

W trakcie postępowania administracyjnego projekt decyzji uzgodniono:

- 1) ze Starostą Stalowowskim – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w odniesieniu do ochrony terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,
- 2) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stalowej Woli – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w zakresie melioracji wodnych,
- 3) z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie (Geologiem Wojewódzkim) – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w odniesieniu do ochrony udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz wód podziemnych,
- 4) z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie – postanowienie z dnia 25.10.2022 r. znak: DOP-WPGP.484.1042.2022.2.AG.

Organ ustalający warunki zabudowy jest zarazem organem uzgadniającym projekt decyzji z właściwym zarządcą drogi, stosownie do przepisu art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia pozostałych uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych nie dotyczy przedmiotowej inwestycji bowiem nie znajduje się ona na obszarach w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wnioski inwestora.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.**

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja

o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.).

Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu, za pośrednictwem Burmistrza Zaklikowa w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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 Burmistrzowi Zaklikowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Zaklikowa decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Zaklikowa.

**Załączniki: Nr 1 - graficzny w skali 1: 1000.**

**Nr 2 - wyniki analizy (część tekstowa i graficzna).**

**Otrzymują: / za zwr. potw. odbioru /**

1. Strony w sprawie.
2. a/a.



Z up. BURMISTRZA  
KIEROWNIK  
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego  
Budownictwa, Inżynierii Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Gruntami

*mgr inż. Krzysztof Kalina*

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) projekt decyzji został sporządzony przez mgr Rafała Koziela, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

do decyzji o warunkach zabudowy polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 352 obręb Zaklików-miasto w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A.

**1. Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych):** budynki mieszkalne jednorodzinne (sekcja 1 dział 11 grupa 111) oraz pozostałe budynki niemieszkalne (sekcja 1 dział 12 grupa 127).

**2. Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- linia zabudowy dla budynków w terenie inwestycji: nie ustala się,
- wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji: do 11%,
- teren biologicznie czynny: minimum 70% terenu inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej budynków: od 22 m do 40 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków, jej gzymsu lub attyki: od 2,5 m do 4 m,
- wysokość budynków do kalenicy: od 4 m do 10 m,
- geometria dachów: dachy dwuspadowe lub/i wielospadowe o kątach nachylenia od 20° do 45°,
- lokalizacja budynków względem gruntu leśnego: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizacja budynków względem linii kolejowej: 20 m od pasa drogowego linii kolejowej,
- ustala się zakaz lokalizacji budynków na gruncie leśnym,
- ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

**4. Dostęp do drogi publicznej:** pośrednio droga wojewódzka nr 855 poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 355).

**5. Uzbrojenie terenu:** istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji planowanej inwestycji.

**6. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.**

**7. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi** - terenu lokalizacji inwestycji nie dotyczą ograniczenia i zakazy dotyczące potrzeby ochrony zdrowia i dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej a także ochrony środowiska i przyrody określone w przepisach szczególnych.

**8. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:**

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na tej podstawie można jednoznacznie stwierdzić, że wyniki niniejszej analizy wykazały, że znajdująca się w granicach obszaru analizowanego zabudowa pozwala na określenie dla planowanej inwestycji wymagań w zakresie kontynuacji funkcji tj. gabarytu, formy architektonicznej, wskaźników zabudowy oraz linii zabudowy, bez naruszania ładu przestrzennego przy równoczesnym spełnieniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych, a zatem może być przedmiotem ustalenia warunków zabudowy, zgodnie z wnioskiem inwestorskim.

Z up. BURMISTRZA  
KIEROWNIK  
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego  
Budownictwa, Inwestycji, Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Komunalnej

mgr inż. Krzysztof Kalina

