

**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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.z 2000r. Nr 98,poz.1071 z późniejszymi zmianami) – po rozpatrzeniu wniosku Gminy Zaklików ul. Zachodnia 15

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji obejmującej budowę budynku socjalno-magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 46 w miejscowości Zdziechowice Drugie.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:

- zabudowa usługowa
- funkcja obiektu socjalno-magazynowa

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” (tekst jednolity Dz.U nr.156, poz.1118 z 2006r. z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U Nr.75 z 2002 r, poz.690 z późniejszymi zmianami);

1/ Zasady zagospodarowania terenu:

- ustala się lokalizację planowanego budynku przy granicy z działkami sąsiednimi nr ewid. 44 i 47/1 w zachodnim narożniku działki inwestycji,
- wielkość powierzchni zabudowy projektowanej do 120m<sup>2</sup>,
- ewentualne miejsca parkingowe zlokalizowane będą na własnej działce.

2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- szerokość elewacji frontowej do 7m (jako front przyjmuje się stronę zwróconą do drogi powiatowej),
- wysokość projektowanego budynku do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- projektowany budynek powinien być przekryty dachem jednospadowym lub wielospadowym,
- kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 40°.

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

- dojazd do działki zjazdem istniejącym z drogi powiatowej nr ewid. 1486.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących sieci według warunków określonych przez dysponentów poszczególnych mediów,
- ogrzewanie elektryczne.

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 inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną przyrody, a w szczególności obszarem NATURA 2000.



- zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 25.04.2013r , poz.503) – nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - teren na którym znajduje się działka nr ewid. 46 nie jest objęty ochroną prawną w aspekcie dziedzictwa kulturowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162 poz.1568 z późn.zm.).
- 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 46 położonej w miejscowości Zdziechowice Drugie znajduje się na terenie usług publicznych i komercyjnych.

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 wnioski 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.

Zgodnie z art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla projektowanej inwestycji uzyskano uzgodnienie z Zarządem Dróg Powiatowych w Stalowej Woli w związku z sąsiedztwem inwestycji z drogą powiatową, na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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 Gminy w Zaklikowie (pok. nr.2) – w godzinach pracy Urzędu.

### 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 Wójta Gminy Zaklików w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

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



WÓJT GMINY

mgr inż. Zdzisław Wójcik



STOWO POWIATOWE  
w Stalowej Woli  
ul. Podlesna 15  
37-450 Stalowa Wola  
- 2 -

KOPIA  
z mapy syt. wys.

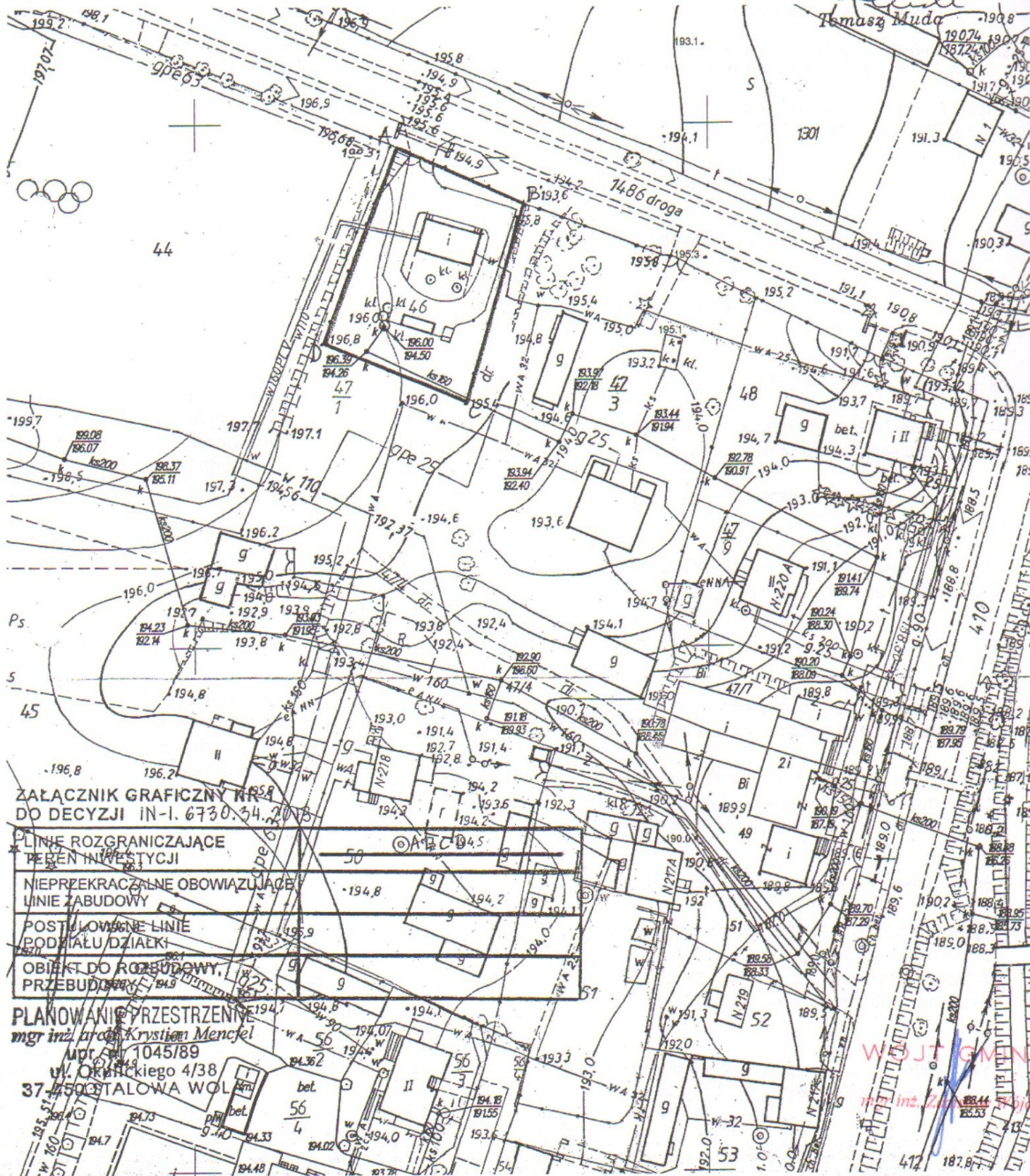
w 2012chodowice Drogi  
SKALA 1:1000  
sekcja 9.141.30.09.2

STAROSTA STALOWOWOLSKI  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej w Stalowej Woli  
Poświadcza się zgodność niniejszej  
mapy z oryginałem przyjętym do  
państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego w dniu 24.05.2013

i zaawidencjonowaną pod nr 5/420/2013  
Niniejsza mapa nie może  
służyć do celów projektowych  
Stalowa Wola dnia, 24.05.2013

Z up. STAROSTY  
..... STARSZY GEODETA  
.....  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Stalowej Woli

.....  
Tomasz Muda



ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR  
DO DECYZJI IN-1.6730.34.2013

PLINE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNE OBOWIĄZUJĄCE  
LINIE ZABUDOWY

POSTULOWANE LINIE  
ROZDZIAŁU DZIAŁKI

OBIEKT DO ROZBUDOWY,  
PRZEBUDOWY

PLANOWANIE PRZESTRZENNE  
mgr inż. arch. Krystian Menciel

mgr inż. 1045/89  
ul. Okrążskiego 4/38  
37-450 STALOWA WOLA

WZJT GMINY  
mgr inż. Zdzisław Gajdek



## ANALIZA

( 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 ( Dz.U.Nr.80 ,poz.717 z 2003r. z późn. zm.)
- 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.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. Nr. 164 poz. 1589)

#### Wnioskodawca:

Gmina Zaklików ul. Zachodnia 15.

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

Budowa budynku socjalno-magazynowego.

#### Teren objęty wnioskiem:

Działka nr ewid. 46 w miejscowości Zdziechowice Drugie.

#### 1. Obszar analizowany .

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działki numer ewid. 46 w promieniu ok. 50 -100 m.

Wyznaczony obszar obejmuje najbliższej położone działki ( w stosunku do terenu inwestycji) – stanowiące wystarczający punkt odniesienia do ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy.

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

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

1. Działka nr ewid. 46 w miejscowości Zdziechowice Drugie, w obrębie której ma być realizowana inwestycja jest własnością inwestora (według wyrysów i wypisu z ewidencji gruntów) i w chwili obecnej jest zabudowana .

Istniejąca zabudowa to budynek usługowy oraz gospodarczy.

2. Teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej .

#### 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 usługowej i mieszkaniowej. Planowany budynek socjalno-magazynowy będzie służył potrzebom Ludowego Klubu Sportowego „Huragan”, który jest właścicielem przyległych działek nr ewid. 44 i 47/1.

##### 1. Linia zabudowy :

Obecna linia zabudowy od granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr ewid. 1486 kształtuje się w przedziale od 8m do 17m.

Planowany budynek socjalno-magazynowy będzie cofnięty w stosunku do drogi powiatowej. Ponieważ działka inwestycji jest mała, a budynek będzie służył potrzebom Ludowego Klubu Sportowego ustalono lokalizację planowanego budynku przy granicy z działkami sąsiednimi nr ewid. 44 i 47/1 stanowiącymi własność Klubu Sportowego - w zachodnim narożniku działki inwestycji.

##### 2. Wielkość powierzchni zabudowy :

Obecnie powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od ok. 95m<sup>2</sup> do ok. 260m<sup>2</sup>, co stanowi orientacyjny wskaźnik od 9% do 33% powierzchni działki.



Dla planowanej zabudowy przyjęto wielkość do 120m<sup>2</sup>, co łącznie z zabudową istniejącą stanowi wskaźnik intensywności zabudowy ok. 19% powierzchni działki, tj. średni wskaźnik intensywności zabudowy na analizowanym obszarze.

3. Szerokość elewacji frontowej :

Szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynoszą od 5m do 13m.

Dla planowanej zabudowy przyjęto szerokość frontową do 7m.

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 planowanego budynku socjalno-magazynowego przyjęto wysokość do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

5. Geometria dachu:

Istniejące budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy jednospadowe i dwuspadowe 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 budynku socjalno-magazynowego przyjęto dach jednospadowy lub wielospadowy ze spadkami połaci dachowych w przedziale od 15° do 40°.

4. **Dostęp do drogi publicznej.**

Dojazd do działki zjazdem istniejącym z drogi powiatowej nr ewid. 1486.

5. **Uzbrojenie techniczne.**

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.

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

Odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących sieci według warunków określonych przez dysponentów poszczególnych mediów.

Ogrzewanie elektryczne.

6. **Przeznaczenie na cele nierolnicze.**

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka nr ewid. 46 znajduje się na terenie usług publicznych i komercyjnych.

Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to grunty zabudowane.

W świetle wymagań ustawy z dnia 8 marca 2013r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 25.04.2013r , poz.503) – 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 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz.U. z 2010r Nr 213, poz. 1397 ).
- na analizowanym obszarze nie jest przewidziana realizacja zadań publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- teren inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi, a w szczególności poza obszarem 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:**

Zgodnie z art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych w Stalowej Woli w związku z sąsiedztwem inwestycji z drogą powiatową.

**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 usługowej - 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.

WÓJTA GMINY

mgr inż. Zdzisław Wójcik



OSTWO POWIATOWE  
w Stalowej Woli  
ul. Podleśna 15  
37-450 Stalowa Wola  
- 2 -

KOPIA  
z mapy syt. wys.

w 20.12.2013 r. Dr. inż. Krystian Mencjer

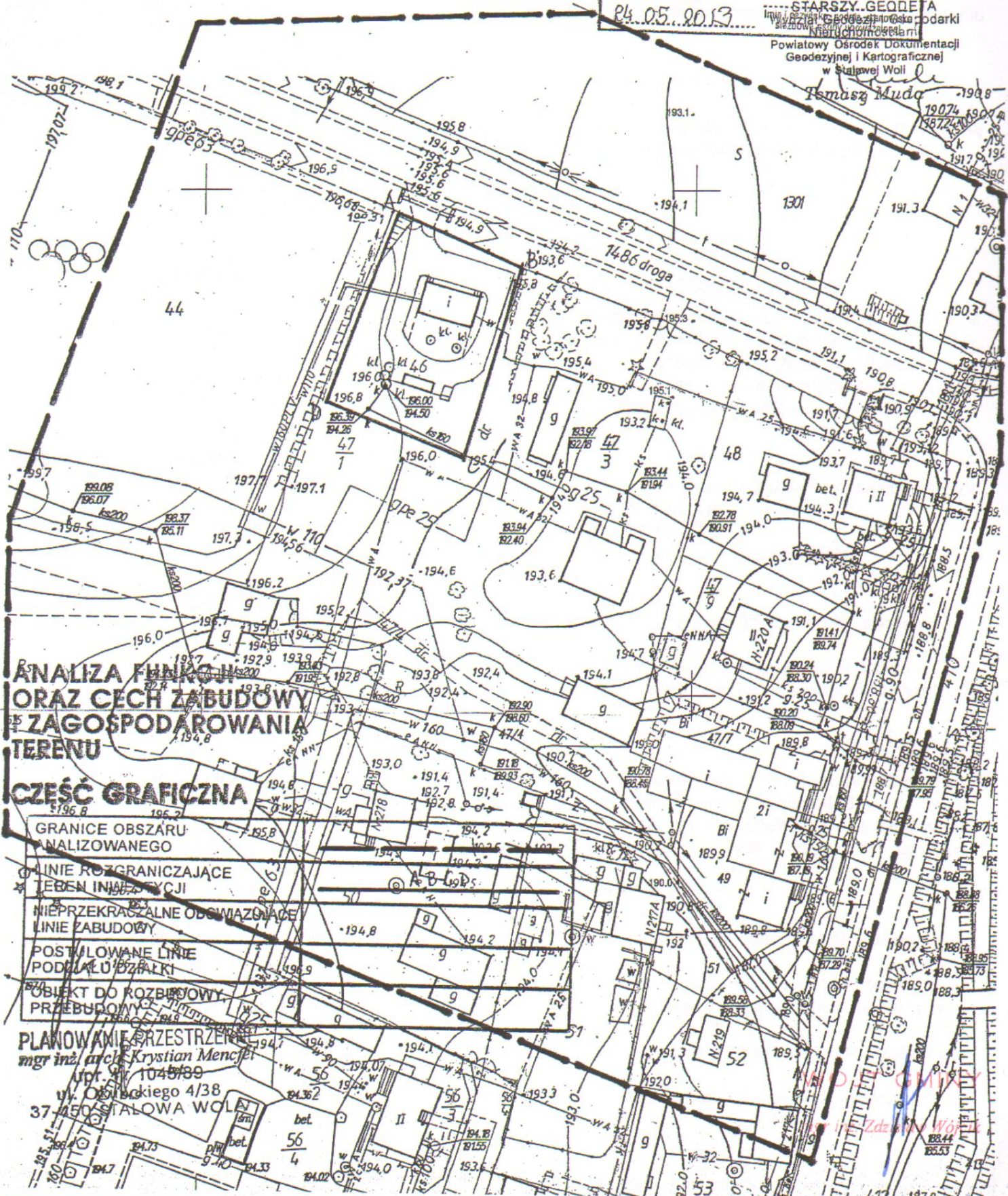
SKALA 1:1000

sekcja 7.141.30.09.2

STAROSTA STALOWOWOLSKI  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej w Stalowej Woli  
Poświadcza się zgodność niniejszej  
mapy z oryginałem przyjętym do  
państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego w dniu 24.05.2013

i zaawidencjonowanym pod nr 5.420.1013  
Niniejsza mapa nie może  
służyć do celów projektowych  
Stalowa Wola dnia, 24.05.2013  
Z up. STAROSTY  
STAROSZY GEODETA

mgr inż. arch. Krystian Mencjer  
ul. Podleśna 15, 37-450 Stalowa Wola  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Stalowej Woli



ANALIZA FUNKCJI  
ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU

CZĘŚĆ GRAFICZNA

- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INNEJ DZIAŁKI
- NIEPRZEKRACZALNE ODSIĄGNIĄCE LINIE ZABUDOWY
- POSTAWIOWANE LINIE PODZIAŁU DZIAŁKI
- OBIEKT DO ROZBUDOWY PRZEBUDOWY

PLANOWANIE PRZESTRZENNE  
mgr inż. arch. Krystian Mencjer  
ul. Podleśna 15, 37-450 Stalowa Wola

mgr inż. arch. Krystian Mencjer  
ul. Podleśna 15, 37-450 Stalowa Wola