

IN.I.6730.62.2018

Zaklików 15.01.2019 r.

OBWIESZCZENIE nr 4/2019

Stosownie do art. 49 oraz art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2096) w związku z art. 53 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1945)

BURMISTRZ ZAKLIKOWA

z a w i a d a m i a

o wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 859/4 w miejscowości Zaklików.

Treść wydanej decyzji zostaje udostępniona, jako załącznik do niniejszego obwieszczenia.

Strony mają możliwość zwrócenia się do Organu na piśmie o wydanie powyższej decyzji.

Zawiadomienie uważa się za dokonane i doręczone po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej

Zainteresowani mogą w terminie 14 dni od dnia doręczenia obwieszczenia (zgodnie z art. 49 KPA doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia) zapoznać się z kompletem dokumentów w Urzędzie Miejskim w Zaklikowie ul. Zachodnia 15, w godzinach pracy urzędu od 7.30 - 15.30 pok. nr 3, parter.

W tym samym terminie przysługuje wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Zaklikowa.

Burmistrz Zaklikowa

Dariusz Toczyski

BURMISTRZ

Tocz
Dariusz Toczyski

Powyższe obwieszczenie umieszczono:

1. Na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zaklikowie
2. Na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Zaklikowie
3. W miejscu realizacji inwestycji

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.2018r.poz.1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2096) – po rozpatrzeniu wniosku Pana Artura Kowalika zam. Zaklików ul. Zachodnia 30

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 859/4 w miejscowości Zaklików.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- funkcja obiektów mieszkalna i 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” (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1202) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz. 1422 z późniejszymi zmianami);

1/ Zasady zagospodarowania terenu:

- ustala się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego na działce nr ewid. 859/4 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 9m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej nr ew. 872 (ul. Turystyczna),
- wielkość powierzchni zabudowy projektowanej do 300m² (budynek mieszkalny) oraz do 90m² (budynek garażowy),
- ewentualne miejsca parkingowe zlokalizowane będą na własnej działce.

2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- szerokość elewacji frontowej do 16m (jako front przyjmuje się stronę zwróconą do drogi gminnej),
- wysokość projektowanego budynku mieszkalnego do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- wysokość projektowanego budynku garażowego do 7m,
- projektowane budynki powinny być przekryte dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi 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 drogi wewnętrznej nr ew. 872 (ul. Turystyczna) poprzez projektowany zjazd indywidualny.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenie w wodę, gaz 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 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,
- teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną przyrody, a w szczególności obszarem 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 znajduje się działka nr ewid. 859/4 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. 2017 poz. 2187).

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 ABCDE 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 859/4 położonej 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja wymaga uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych.

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.

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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Zaklikowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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.

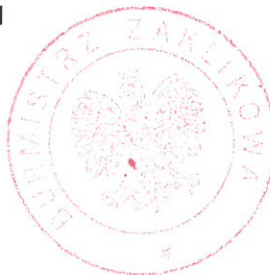
Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną) wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie) oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

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/ Pan Artur Kowalik zam. Zaklików ul. Zachodnia 30 + 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

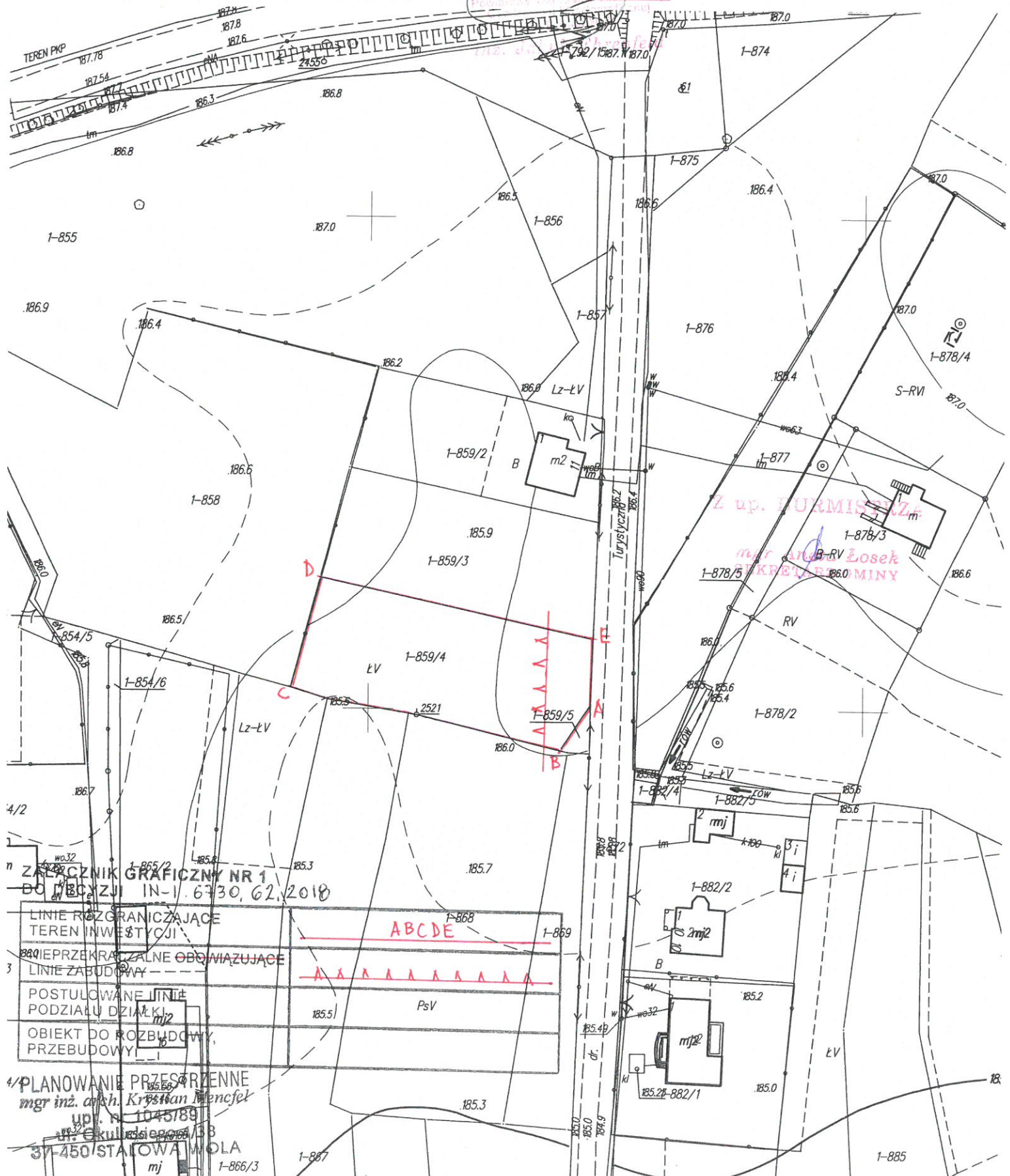


Z up. BURMISTRZA

mgr Andrzej Łosek
SEKRETARZ GMINY

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA STALOWOWOLSKI Powiatowy Ośrodek Dokumentacji i Geodezyjnej i Kartograficznej w Stalowej Woli
Nazwa materiału zasobu	Mapa Zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2541-77/1987
Data wykonania kopii	26.10.2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Judyta Muszyńska

Województwo: 18 podkarpackie
 Powiat: 1818 stalowowolski
 Gmina: 181805 4 Zaklików - miasto
 Obręb: 181805_4.0001 Zaklików
 Układ współrzędnych: 2000/21
 Sekcja: 7.141.30.19.4
 Skala: 1:1000
 Wniosek nr: GN.IX.1.6642.1637.2018



Z up. STAROSTY
 INSPEKTOR
 Powiatowego Ośrodka Dokumentacji i Geodezyjnej i Kartograficznej w Stalowej Woli

Z up. KURMISZA
 mgr inż. arch. Łosek
 SIKRETARZ MINY

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
 DO WYCZUJI IN-1.6730.62.2018

- 1 LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- 2 LINIE PRZEKROJOWE OBLIGUJĄCE
- 3 LINIE ZABUDOWY
- POSTULOWANE LINIE PODZIAŁU DZIAŁKI
- OBIEKT DO ROZBUDOWY, PRZEBUDOWY

4 PLANOWANIE PRZESZCZEPNE
 mgr inż. arch. Krystian Wencfel
 upi. n. 1045/89
 ul. Okulskiego 1/3B
 37-450 STALOWA WOLA

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.2018r.poz.1945)
- 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 Artur Kowalik zam. Zaklików ul. Zachodnia 30.

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego.

Teren objęty wnioskiem:

Działka nr ewid. 859/4 w miejscowości Zaklików.

1. Obszar analizowany .

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działki numer ewid. 859/4 w promieniu ok. 70 - 90 m (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 1:1000 stanowiącej część graficzną analizy.

2. Stan faktyczny i prawny terenu.

1. Działka nr ewid. 859/4 w miejscowości Zaklików, w obrębie której ma być realizowana inwestycja jest własnością inwestora (według wyrys i wypisu z ewidencji gruntów) i w chwili obecnej jest niezabudowana.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej (droga wojewódzka nr 855 relacji Olbiecín – Stalowa Wola) poprzez drogę wewnętrzną nr ew. 872 (ul. Turystyczna) oraz drogę wewnętrzną nr ew. 1282 należące do Gminy Zaklików.

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 :

Obecna linia zabudowy od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej nr ewid. 872 (ul. Turystyczna) kształtuje się w przedziale od 4m do 9m.

Ustalono budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego na działce nr ewid. 859/4 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 9m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej nr ew. 872 (ul. Turystyczna).

2. Wielkość powierzchni zabudowy :

Obecnie powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od ok.150m² do ok.435m², co stanowi orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności zabudowy od 10% do 16,5% powierzchni działki.

Dla planowanej zabudowy przyjęto wielkość powierzchni zabudowy projektowanej do 300m² (budynek mieszkalny) oraz do 90m² (budynek garażowy), co będzie stanowić orientacyjny procentowy wskaźnik intensywności zabudowy ok. 29 % powierzchni działki. Biorąc pod uwagę fakt, że planowana zabudowa jest oddalona od istniejącej zwartej zabudowy – większy wskaźnik intensywności zabudowy nie będzie miał wpływu na zachowanie dotychczasowego ładu przestrzennego. We wzajemnej korelacji planowanej i istniejącej zabudowy istotne jest zachowanie podobnych gabarytów zewnętrznych budynków (w tym wypadku jest to zachowane), a zatem charakter zabudowy pozostanie utrzymany.

3. Szerokość elewacji frontowej :

Szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynoszą od 6,5m do 17m. Dla planowanej zabudowy przyjęto szerokość frontową do 16m.

4. Wysokość planowanych obiektów:

Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym to zabudowa parterowa z poddaszami użytkowymi oraz zabudowa piętrowa.

Wysokości istniejących obiektów liczone od poziomu terenu do kalenicy wynoszą od ok. 6m do ok. 9m.

Dla planowanego budynku mieszkalnego przyjęto wysokość do 9m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

Dla planowanego budynku garażowego przyjęto wysokość do 7m.

5. Geometria dachu:

Istniejące budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe ze spadkami połaci o nachyleniu od 15° do 45°.

Dla planowanych budynków przyjęto dachy dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania lukarn i okien połaciowych. Spadki połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°.

4. Dostęp do drogi publicznej.

Dojazd do działki z drogi wewnętrznej nr ew. 872 (ul. Turystyczna) poprzez projektowany zjazd indywidualny.

5. Uzbrojenie techniczne.

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.

Przyjęto odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenie w wodę, gaz 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 działka nr ewid. 859/4 znajduje się na obszarze rozwoju osadnictwa wiejskiego o charakterze wielofunkcyjnym.

Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to łąki trwałe klasy V.

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 9 listopada 2010r.

w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 71).

- 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 została uzgodniona z organem właściwym w sprawach 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 Aneta Łosek
SEKRETARZ GMINY

