

Zaklików, dnia 30.09.2020r.

PL.6730.58.2020

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. 2020 poz. 293) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 256) – po rozpatrzeniu wniosku F.H.U. DESMOTO Jakub Rej, Borów 60, 23-235 Borów

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji obejmującej budowę budynku handlowo-usługowego z przeznaczeniem na okręgową stację diagnostyczną, warsztat samochodowy (do trzech stanowisk naprawczych) z wulkanizacją, myjnię samochodową, salon sprzedaży skuterów, wiatę ekspozycyjną, pylon reklamowy, parking do 10 miejsc postojowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 w miejscowości Zaklików.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy:

- zabudowa usługowa
- funkcja obiektu handlowo-usługowa

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. 2020 poz. 1333 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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 budowę budynku handlowo-usługowego z przeznaczeniem na okręgową stację diagnostyczną, warsztat samochodowy (do trzech stanowisk naprawczych) z wulkanizacją, myjnię samochodową, salon sprzedaży skuterów, wiatę ekspozycyjną, pylon reklamowy, parking do 10 miejsc postojowych na działkach nr ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 20m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 855,
- dopuszcza się budowę wiaty ekspozycyjnej oraz pylonu reklamowego w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 855 za zgodą zarządcy drogi zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. 2020, poz. 470),
- wielkość powierzchni zabudowy projektowanego budynku handlowo-usługowego do 850m²,
- wielkość powierzchni zabudowy projektowanej wiaty do 110m²
- niezbędne dla obsługi inwestycji dojazdy, place manewrowe i miejsca parkingowe zlokalizowane będą na terenie inwestycji.

2/ Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- szerokość elewacji frontowej budynku handlowo-usługowego do 32m,
- szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty do 14m,
- wysokość projektowanego budynku handlowo-usługowego do 11m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- projektowany budynek handlowo-usługowy powinien być przekryty dachem jednospadowym, dwuspadowym lub płaskim z kątem nachylenia połaci dachowej w przedziale od 2° do 20°,
- wysokość projektowanej wiaty do 6m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- wysokość pylonu reklamowego do 12m,

- projektowana wiata powinna być przekryta dachem jednospadowym lub płaskim z kątem nachylenia połaci dachowej w przedziale od 2° do 20°,
- 3/ Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji oraz obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
- dojazd do obiektu z drogi wojewódzkiej nr 855 poprzez zjazdy publiczne.
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną z istniejących sieci według warunków określonych przez dysponentów poszczególnych mediów,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni własnej (kocioł gazowy).
- 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 poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000,
 - teren na którym znajdują się działki nr ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 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 ciepłej 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 ABCDEFGH 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 działkach nr 382, 383/1, 383/2, 384/1 położonych w miejscowości Zaklików znajduje się w obszarze 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.

Teren 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 1:1000.

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. Podkarpackim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w związku z sąsiedztwem planowanej inwestycji z pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 855.
 2. Starostwem Powiatowym w Stalowej Woli w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – milcząca zgoda w zakresie ochrony gruntów rolnych.
- 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/ F.H.U. DESMOTO Jakub Rej, Borów 60, 23-235 Borów + 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.



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. 2020 poz. 293)
- 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:

F.H.U. DESMOTO Jakub Rej, Borów 60, 23-235 Borów.

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia warunków zabudowy:

Budowa budynku handlowo-usługowego z przeznaczeniem na okręgową stację diagnostyczną, warsztat samochodowy (do trzech stanowisk naprawczych) z wulkanizacją, myjnię samochodową, salon sprzedaży skuterów, wiatę ekspozycyjną, pylon reklamowy, parking do 10 miejsc postojowych.

Teren objęty wnioskiem:

Działki nr ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 w miejscowości Zaklików.

1. Obszar analizowany .

Granicami obszaru analizowanego objęto teren przyległy do działek numer ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 w promieniu ok. 160 - 190m - pomimo iż front działki wynosi ok. 105m. Front działki to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Działki nr ew. 382, 383/1, 383/2, 384/1 przylegają do drogi wojewódzkiej nr 855, z której odbywa się główny wjazd na teren.

Przyjęto promień obszaru analizowanego w odległości mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki, lecz nie mniejszej niż 50m obejmując zespół istniejącej najbliższej zabudowy usługowej. W obszarze o promieniu większym niż przyjęty 160 - 190m 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. 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. Działki nr ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 w miejscowości Zaklików, w obrębie której ma być realizowana inwestycja są własnością inwestora (według wypisu z rejestru gruntów).
2. Teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga wojewódzka nr 855).

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 (stacja kontroli pojazdów – na działce nr ew. 384/2) oraz położonej po przeciwnej stronie drogi wojewódzkiej zabudowy produkcyjnej (na działce nr ew. 740 - HSW – Fabryka Elementów Złącznych).

Planowana funkcja handlowo-usługowa będzie kontynuacją i uzupełnieniem istniejącej funkcji usługowej i produkcyjnej. .

1. Linia zabudowy :

Obecna linia zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 855 kształtuje się w przedziale od 20 do 24m od krawędzi jezdni po jej stronie wschodniej oraz w przedziale od 25 do 33m od krawędzi jezdni po jej stronie zachodniej.

Ustalono budowę budynku handlowo-usługowego z przeznaczeniem na okręgową stację diagnostyczną, warsztat samochodowy (do trzech stanowisk naprawczych) z wulkanizacją, myjnię samochodową, salon sprzedaży skuterów, wiatę ekspozycyjną, pylon reklamowy, parking do 10 miejsc postojowych na działkach nr ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 20m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 855.,

Jednocześnie biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej ma charakter zabudowy rozproszonej - dopuszcza się budowę wiaty ekspozycyjnej oraz pylonu reklamowego w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 855 za zgodą zarządcy drogi zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. 2020, poz. 470).

2. Wielkość powierzchni zabudowy :

Biorąc pod uwagę funkcję obiektu nie ma uzasadnienia ustalanie parametrów w zakresie np. cech i wskaźników kształtowania zabudowy ściśle nawiązujących do zabudowy działek sąsiednich.

Biorąc pod uwagę potrzeby inwestora ustalono wielkość powierzchni zabudowy projektowanego budynku handlowo-usługowego do 850m².

Wielkość powierzchni zabudowy projektowanej wiaty do 110m².

3. Szerokość elewacji frontowej :

Ze względu na specyfikę planowanej inwestycji nie ma uzasadnienia odnoszenia szerokości elewacji frontowej budynku handlowo-usługowego do szerokości elewacji przyległej zabudowy usługowej czy mieszkaniowej.

Dla planowanej zabudowy przyjęto szerokość elewacji frontowej budynku handlowo-usługowego do 32m.

Szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty do 14m.

4. Wysokość planowanych obiektów:

Dla planowanego budynku handlowo-usługowego przyjęto wysokość do 11m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

Dla planowanej wiaty przyjęto wysokość do 6m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

Dla planowanego pylonu reklamowego przyjęto wysokość do 12m.

5. Geometria dachu:

Istniejące budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe i płaskie ze spadkami połaci o nachyleniu od 2° do 45°. Główna kalenica występuje w układzie zarówno równoległym jak i prostopadłym do granicy z działkami sąsiednimi.

Dla planowanego budynku handlowo-usługowego przyjęto dach jednospadowy, dwuspadowy lub płaski ze spadkami połaci dachowych w przedziale od 2° do 20°.

Dla planowanej wiaty przyjęto dach jednospadowy lub płaski z kątem nachylenia połaci dachowych w przedziale od 2° do 20°.

4. **Dostęp do drogi publicznej.**

Dojazd do obiektu z drogi wojewódzkiej nr 855 poprzez zjazdy publiczne.

5. **Uzbrojenie techniczne.**

Istniejące uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.

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

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

Zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni własnej (kocioł gazowy).

6. Przeznaczenie na cele nierolnicze.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. 382, 383/1, 383/2, 384/1 znajdują się w obszarze usług publicznych i komercyjnych.
Wg ewidencji gruntów teren inwestycji to tereny mieszkaniowe oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy VI.
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 inwestycji położony jest 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:

Stosownie do art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z:

1. Podkarpackim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie w związku z sąsiedztwem planowanej inwestycji z pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 855.
2. Starostwem Powiatowym w Stalowej Woli w zakresie 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 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.

Z op. BURMISTRZA

mgr *[Podpis]* Wójcik
SEKRETARZ GMINY