

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. 2017 poz. 1257) oraz art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 poz. 1073) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Zaleszany, ul. Tadeusza Kościuszki 16, 37-415 Zaleszany

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji pn.: budowa jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i jedenastu budynków gospodarczo-garażowych na działce nr ewid. 304/51 w miejscowości Kępie Zaleszańskie.

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Funkcja obiektów:**
  - 1) jedenaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - 2) jedenaście budynków gospodarczo-garażowych.
3. **Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:**
  - 1) cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się dla **budynku mieszkalnego jednorodzinnego:**
      - nieprzekraczalną linię zabudowy 7,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej dz. nr ewid. 304/31, 304/48 i 371 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy 7,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej publicznej nr 101518R (dz. nr ewid. 301) zgodnie z częścią graficzną,
      - szerokość elewacji frontowej budynku od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy: od 9,0 m do 13,0 m,
      - wysokość budynku: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja realizowana w poddaszu,
      - dach budynku: o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o spadkach połąci dachowych i nachyleniu w przedziale od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, główna kalenica o wysokości od 6,0 m do 10,0 m,
    - b) ustala się dla **budynku gospodarczo-garażowego:**
      - nieprzekraczalną linię zabudowy 7,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej dz. nr ewid. 304/31, 304/48 i 371 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy 7,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej publicznej nr 101518R (dz. nr ewid. 301) zgodnie z częścią graficzną, w tym nakazuje się, aby budynek ten zlokalizowany był w drugiej linii zabudowy,
      - szerokość elewacji frontowej budynku od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy: od 4,0 m do 9,0 m,
      - wysokość budynku: jedna kondygnacja nadziemna,
      - dach budynku: o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o spadkach połąci dachowych i nachyleniu w przedziale od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, główna kalenica o wysokości od 4,0 m do 6,5 m,
    - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 35% powierzchni każdej wydzielonej działki,
    - g) **wielkość powierzchni zabudowy** do 24% powierzchni każdej wydzielonej działki, w tym ustala się powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego jako nie mniejszą niż 30 m<sup>2</sup> i nie większą niż 65 m<sup>2</sup>,
  - 2) projekt budowlany opracować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) przedmiotowa inwestycja może wymagać przebudowy lub/i przełożenia uzbrojenia,
  - 4) należy zachować stosowne odległości w stosunku do istniejącego uzbrojenia, kolizje z innymi sieciami lub przyłączami uzbrojenia technicznego należy rozwiązać na warunkach uzyskanych u dysponentów sieci,

- 5) dostępność komunikacyjna w sposób bezpośredni z drogi publicznej kategorii gminnej nr 101518R (dz. nr ewid. 301) oraz poprzez drogi wewnętrzne gminne dz. nr ewid. 304/31, 371 i 304/48,
  - 6) **dojazd do działek** powstałych w wyniku podziału:
    - a) zobowiązuje się Inwestora do opracowania projektu budowlanego zjazdu indywidualnego z drogi gminnej publicznej nr 101518R (dz. nr ewid. 301) oraz uzyskanie decyzji zezwalającej na jego lokalizację w pasie drogowym, w przypadku dojazdu do wydzielonej działki bezpośrednio z drogi publicznej,
    - b) w przypadku dojazdu do wydzielonych działek z drogi gminnej wewnętrznej dz. nr ewid. 304/31, 371 i 304/48 nie wymaga się projektu budowlanego zjazdu, należy uzgodnić projekt zagospodarowania działki w zakresie dojazdu z tut. zarządcą drogi,
  - 7) **obsługa w zakresie infrastruktury technicznej budynku mieszkalnego:**
    - a) zaopatrzenie w zakresie energii elektrycznej z sieci lokalnej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
    - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
    - c) zaopatrzenie w gaz z sieci lokalnej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
    - d) odprowadzenie ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
    - e) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych na zasadach obowiązujących w gminie,
    - f) odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki w sposób określony przepisami szczególnymi w tym zakresie,
    - g) ogrzewanie budynku mieszkalnego indywidualne w sposób nie pogarszający stanu środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych.
  - 9) teren inwestycji usytuowany za wałem rzeki San zgodnie z przekazanymi przez Prezesa RZGW mapami zagrożenia powodziowego nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a zatem nie podlega zakazom określonym w art. 40 i 881 ustawy – Prawo wodne (tj. Dz. U. 2017 poz. 1121), wg ww. map analizowany teren zagrożony jest zalaniem w przypadku uszkodzenia lub całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.
- 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) Sposób zagospodarowania terenu nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 2) Projektowana inwestycja nie może powodować:
    - a) ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
    - b) pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
    - c) pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - d) uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
    - e) zanieczyszczenia powietrza, wody i gruntów.
- 5. Zasady podziału na działki:**
- 1) linie rozgraniczające teren inwestycji oraz orientacyjne linie podziału wewnętrznego działek ujętych w treści decyzji mogą stanowić granicę wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową.
- 6. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono literami A-I, J-M, N-P na mapie w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną decyzji.**

#### UZASADNIENIE

Gmina Zaleszany wnioskiem z dnia 5 lipca 2017 r. (data wpływu: 5.07.2017 r.) zwróciła się do Wójta Gminy Zaleszany o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z podziałem na działki - budowa 11 szt. budynków mieszkalnych i 11 gospodarczo-garażowych wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr ewid. 304/51 w miejscowości Kępie Zaleszańskie.*

Na terenie, dla którego ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 poz. 1073) zmiana zagospodarowania

terenu, w przypadku braku planu miejscowego, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego dokonano analizy warunków zabudowy i zagospodarowania oraz oceny stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem, jak również funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Rodzaj zabudowy, funkcję obiektów, sposób zagospodarowania terenu, warunki zabudowy oraz dostępność komunikacyjną terenu jak również wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich określono w decyzji na podstawie przeprowadzonej analizy i jej wyników oraz na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone warunki są optymalne dla realizacji objętego wnioskiem zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym terenie, nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walorów ekonomicznych przestrzeni.

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską i znajduje się poza obszarami górniczymi.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszaru Natura 2000 oraz nie wynika z tej ochrony, na podstawie przeprowadzonej analizy, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 26 sierpnia 2013 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2017 poz. 1405) organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Na podstawie opracowania „Mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego” (wg RZGW) działka zlokalizowana jest na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), jest to także teren zagrożony zalaniem w przypadku uszkodzenia lub całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Według ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany uchwalonego Uchwałą Nr XXV/240/01 Rady Gminy Zaleszany z dnia 18 września 2001 r. na terenie objętym wnioskiem nie występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do wymagań określonych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządzony przez członka izby architektów wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie w odniesieniu do obszarów powodziowych.

Projekt decyzji został wysłany do uzgodnienia do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie. Organ w ustawowym terminie dwóch tygodni nie wyraził swojego stanowiska, stąd zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Strony postępowania zostały zapoznane ze zgromadzonym materiałem dowodowym, nie wnosząc uwag do projektu decyzji.

Uwzględniając stan faktyczny i prawny, orzeczono jak w sentencji decyzji.

**Decyzja składa się z części tekstowej i części graficznej wykonanej na mapie w skali 1:1000.**

**Załącznikiem do niniejszej decyzji są wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, składające się z części tekstowej i części graficznej, wykonanej na mapie w skali 1:1000.**

## 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.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,

- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 127a kpa § 1 i 2 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i nie przysługuje odwołanie ani skarga do sądu administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

- 1) Gmina Zaleszany, ul. Tadeusza Kościuszki 16, 37-415 Zaleszany + załączniki
- 2) strony wg wykazu pozostającego w aktach,
- 3) a/a + załączniki

Projekt decyzji przygotował:  
mgr inż. arch. Aneta Zygmunt

