

OBWIESZCZENIE

Burmistrza Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem

Zgodnie z art. 49 i art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98 z 2000r., poz. 1071 z późn. zm.)

BI-7331/49/08

Rudnik nad Sanem 2008-08-01

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 1 ust.2, art.4 ust.2 pkt 2, art.59, art.60 ust.1, art.54 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego – tekst jednolity (Dz.U. Nr 98 z 2000r. poz. 1071 z późn. zm).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.06.2008r.

Pan/i/ Wiesław Dec zam. ul. Chopina 34/25, 37-420 Rudnik nad Sanem

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI: budowa budynku garażu dla samochodu osobowego na działce nr ew. 5180/51 położonej w Rudniku nad Sanem

1.Rodzaj inwestycji: zabudowa gospodarcza,

2.Funkcja obiektu: budynek garażowy,

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

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład u przestrzennego:

a) zamierzenie inwestycyjne może być realizowane na działce nr ew. 5180/51 w Rudniku n.Sanem zgodnie z ustawą z dnia 7.07.1994 r „Prawo budowlane” (Dz.U. Nr 156, poz. 1118 z 2006 r z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do ustawy w tym : przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późn.zm);

c) budynek garażowy o powierzchni zabudowy do 24,0 m²;

- zlokalizować w granicy z działkami nr ew. 5180/37, 5180/36 i 5180/50,
- wysokość budynku ustala się jako parterowy. Wysokość kalenicy nie może przekroczyć 5.5 m od poziomu terenu;
- dach jednospadowy o nachyleniu połaci dachowej w granicach od 5°– 25°
- szerokość elewacji frontowej budynku – w granicach szerokości działki.

- pokrycie dachu blachą profilowaną lub papa termozgrzewalną z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań,

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi,

- a) gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- b) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych wg indywidualnego rozwiązania na własnej działce z zapewnieniem pełnej ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- c) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- d) pozostawienie na działce co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- e) w przypadku, gdy teren zabudowy jest zmeliorowany (zdrenowany) – zobowiązuje się Inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia sieci drenarskiej znajdującej się w granicach w/w działki w taki sposób aby funkcjonalność jej nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody powstałe z tego tytułu obciążają Inwestora.
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1.0,

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury

- a) teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.),

4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zjazd do działki z drogi publicznej - gminnej nr ew. 5180/45 od strony południowo - wschodniej
- b) zasilanie w energię elektryczną oraz sieć wodociągową z sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez zarządzających sieciami;
- c) budynki winny posiadać własną instalację odgromowa i uziemiającą, jeżeli taki wymóg wynika z przepisów odrębnych,

5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może powodować ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,;

6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) nie dotyczy projektowanej inwestycji

4. Linie rozgraniczające teren zamierzonej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny w skali 1:500 do niniejszej decyzji w konturze ABCD-A.

5. Stosownie do postanowień art. 63 ust. 3 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości objętej decyzją, służącą do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, która jest pobierana w przypadku zbycia niniejszej nieruchomości przed upływem 5 lat od daty uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

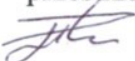
Pan/i/ Wiesław Dec zam. ul. Chopina 34/25, 37-420 Rudnik nad Sanem wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn: **budowa garażu dla samochodu osobowego na działce nr ew. 5180/51 położonej w Rudniku nad Sanem.**

Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony postępowania zostały zawiadomione o zamiarze budowy i nie wniosły zastrzeżeń.

Na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w związku z czym, stosownie do przepisów art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren projektowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie



ustalono obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami studium.

Projektowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco wpływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r z późniejszymi zmianami w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r Nr 257 z późn. zm.).

Nie znajduje się także w obszarze Natura 2000.

Jego realizacja nie wymaga zatem uzyskania przed decyzją o pozwoleniu na budowę” decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach” o której mowa w ustawie z dnia 23 stycznia 2008 r Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2008 nr 25/2008, poz.150).

Dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 Ustawy z 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity (Dz.U. Nr 121 poz. 1266 z 2004r). Zadanie inwestycyjne obejmuje działkę nr ew. 5180/51 o powierzchni 0,0024 ha w ewidencji gruntów określoną jako tereny mieszkaniowe B. Stosownie do przepisów art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została dokonana analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację zamierzenia inwestycyjnego.

Analiza i projekt decyzji zostały sporządzone przez mgr Władysława Gurdaka wpisanego na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach pod numerem 2-094/02.

U z g o d n i e n i a:

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80/2003) dla planowanej inwestycji nie jest wymagane uzgodnienie w trybie art. 53 ust. 4. Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Realizacja inwestycji wymaga:

1. opracowania projektu budowlanego zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, Dz.U. Nr 156, poz. 1118 z 2006 r z późn. zm. (tekst jednolity);
2. uzgodnienia projektu budowlanego w zakresie i trybie określonym przepisami odrębnymi.
3. uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę wymienionego na wstępie zamierzenia.

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 (art. 65, ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.nr 80/2003 poz.717).

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć wraz z oświadczeniem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością oraz projektem budowlanym i z niezbędnymi uzgodnieniami.

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

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu (art.130,§1 KPA).

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 §2 KPA).

Z A Ł A C Z N I K I D O D E C Y Z J I:

- Nr 1 - rysunek przedstawiający wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w konturze ABCD-A na mapie w skali 1:500;
- Nr 2 - wyniki analizy związanej z postępowaniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wraz z częścią graficzną na mapie w skali 1:500.

BURMISTRZ
Gminy i Miasta w Rudniku nad Sanem

mgr inż. Waldemar Grochowski

WYNIKI ANALIZY

warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu związane z postępowaniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na działce nr ew. 5180/51 położonej w Rudniku n.Sanem

Wniosek dotyczy inwestycji pod nazwą:

- budowa garażu dla samochodu osobowego na działce nr ew. 5180/51 położonej w Rudniku nad Sanem.**

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) zachowanie warunków technicznych zabudowy określonych przepisami ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. nr 156, poz. 1118 z 2006r. z późniejszymi zmianami) i rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, w tym przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późn.zm)
- b) zachowania warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, określonych przez dysponentów sieci
- c) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie art. 53 ustawy z 4.02.1994 Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27 poz.96 z późn.)
- d) teren nie jest położony na obszarze objętym ochroną prawną zgodnie z ustawą z 16.04.2004r o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92 poz. 880)
- e) teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych lub narażony na zalanie wodami powodziowymi;
- f) teren nie był przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999r Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) na realizację celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (Dz. U z 2003r Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- g) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

1. Stan faktyczny terenu:

- a) nieruchomość obejmująca działkę nr ew. 5180/51 posiada dostęp do drogi publicznej-gminnej nr ew. 5180/45. W stanie obecnym działka jest nie zabudowana. Zadanie inwestycyjne obejmuje działkę nr ew. 5180/45 o powierzchni 0,0024 ha w ewidencji gruntów określoną jako B,
- b) otaczająca działkę zabudowa w obszarze analizowanym charakteryzuje się następującymi cechami:
 - działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowane są zabudową gospodarczą /garaże/, w dalszym sąsiedztwie działki zabudowane są również zabudową gospodarczą i mieszkaniową,
 - budynki mieszkalne i gospodarcze są parterowe,
 - dachy jedno i dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych w granicach 30⁰ – 42 °,
 - wskaźnik intensywności zabudowy nie przekracza 30%, (w granicach siedlisk),
- c) w bezpośrednim sąsiedztwie działek przebiegają sieci, które umożliwiają zapewnienie przyłącza energetycznego NN i wodociągowego;
- d) wielkość i cechy geometryczne działek pozwalają na usytuowanie projektowanej zabudowy a istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną kwalifikują teren jako działkę budowlaną

- c) w bezpośrednim sąsiedztwie działek przebiegają sieci, które umożliwiają zapewnienie przyłącza energetycznego NN i wodociągowego;
- d) wielkość i cechy geometryczne działek pozwalają na usytuowanie projektowanej zabudowy a istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną kwalifikują teren jako działkę budowlaną stosownie do art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- e) projektowana inwestycja tworzy nową zabudowę na istniejącej działce i stanowi kontynuację zabudowy wzdłuż drogi gminnej,
- f) teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

2. Stan prawny terenu:

- a) działka jest własnością Inwestora;
- b) dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16/1995 poz. 78 z późn. zm.). Zadanie inwestycyjne obejmuje działkę niezabudowaną o powierzchni 0,0024 ha w ewidencji gruntów określoną jako B.
- c) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rudnik n/Sanem uchwalonym uchwałą nr III/22/2002 Rady Miejskiej w Rudniku n/Sanem z dnia 12.12.2002r. nie został określony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja jest zgodna z ustaleniami studium;
- d) na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80/2003) dla planowanej inwestycji nie są wymagane uzgodnienie w trybie art.53 ust4.

3. Wnioski:

- a) teren objęty wnioskiem spełnia warunki, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Planowana realizacja inwestycji będzie stanowiła kontynuację funkcji istniejącej zabudowy.
- b) przeprowadzona analiza urbanistyczno - architektoniczna pozwala na ustalenie wymagań dla zabudowy gospodarczej, co pozwala określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

BURMISTRZ
Gminy Miasta w Rudniku nad Sanem

mgr inż. Waldemar Grochowski