

INSPEKTOR

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1, 2, 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r., poz. 23 ze zm.) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DZ.U.z 2003r.Nr 164,poz.1588).

Po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Krasne 36-007 Krasne 121**

z dnia **09.03.2016 r.:**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla inwestycji pn.: „Budowa budynku pawilonu handlowo – usługowego, zjazdu z drogi powiatowej, zjazdu z drogi gminnej, przekrycia rowu, dróg wewnętrznych i miejsc postojowych” na działkach nr ew. gr. 1258/3, 1229/3, 1229/4(część), 1287/1, 1287/2 i części działki 1224/6 (droga powiatowa) położonych w miejscowości Malawa, gmina Krasne.

Na rzecz: **Gminy Krasne 36-007 Krasne 121**

1. Rodzaj inwestycji - usługowo - handlowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji ABCD,
- b) linia zabudowy - jak na załączniku graficznym do niniejszej decyzji;
- c) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem – nie większa niż 40 %;
- d) szerokości elewacji frontowej (od strony wjazdu na działkę) – 33 m ± 20 %;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki – do 9 m (mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku);
- f) geometrii dachu:
 - dach płaski o nachyleniu do 5°,
 - wysokość głównej kalenicy dachu do 9 m (mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku).

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.2.1. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) planowana inwestycja nie znajduje się w wykazie inwestycji mogących oddziaływać na środowisko,
- b) teren inwestycji nie leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica- Stalowa Wola- Rzeszów,
- c) odprowadzanie ścieków oraz gromadzenie i usuwanie odpadów nie może powodować zanieczyszczenia gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych,
- d) z uwagi na budowę przekrycia cieku wodnego wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,

- e) teren, na którym położona jest część działek i działki przeznaczone pod zabudowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja lokalizowana jest na gruntach rolnych II klasy, drogowych dr i wód płynących wp. W/w działki, położone w miejscowości Malawa w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Krasne zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w Krasnem Uchwałą Nr XXXI/22/93 zlokalizowane była w terenach oznaczonych symbolem E2MU – tereny mieszkaniowo - usługowe. Biorąc pod uwagę powyższe działki w Malawie są objęte zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1.,
- f) działki objęte wnioskiem za wyjątkiem części działek drogowych wymagają uzyskania decyzji Starosty Powiatu Rzeszowskiego na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

2.2.2. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) przedmiotowa inwestycja położona jest poza strefą ochrony konserwatorskiej, brak wpisu do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- b) w obszarze objętym wnioskiem nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, działka nie znajduje się natomiast w obszarze ochrony obiektów zabytkowych, a wg planszy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU;
- c) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.3. Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w:
 - wodę – z sieci wodociągowej gminnej - zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
 - energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej – planowany przyłącz zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacyjnej gminnej - zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
- c) sposób gospodarowania odpadami: na zasadach przyjętych w gminie,
- d) dostęp do drogi publicznej: przez planowany zjazd publiczny z drogi publicznej powiatowej nr ew. gr. 1224/6 oraz istniejącą drogą wewnętrzną gminną nr ew. gr. 1229/4 i 1287/2,
- e) prace realizowane przez inwestora nie mogą naruszać pasa drogowego,
- f) przy lokalizacji inwestycji należy uwzględnić odległości od istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować zgodnie z ustawą Prawo budowlane, rozporządzeniami wykonawczymi oraz innymi przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizowania obiektów.

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, środków łączności,
- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby,
- zmian w stosunkach wodnych na gruntach sąsiednich, wody opadowe odprowadzać należy na teren własnej działki.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) w/w działka nie znajduje się w obrębie terenu górniczego,
- b) teren objęty zakresem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem wód powodziowych wyznaczonych w mapach zagrożenia powodziowego i w mapach ryzyka powodziowego,
- c) działka nie znajduje się w terenach zalewowych – wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krasne.
- d) w/w działka nie znajduje się w terenie zagrożonym osuwiskami mas ziemnych.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- przy wykonywaniu projektowanej inwestycji, zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Powiatowych w Rzeszowie zobowiązuje się inwestora do nie naruszania pasa drogowego, a w przypadku konieczności wejścia w teren pasa drogowego tylko za zezwoleniem zarządu drogi w formie decyzji administracyjnej po przedstawieniu uzgodnionej dokumentacji technicznej.
- projektowany zjazd nie może kolidować z istniejącym przepustem pod drogą powiatową,
- na lokalizację projektowanego zjazdu należy uzyskać warunki techniczne w Zarządzie Dróg Powiatowych w Rzeszowie ul. Budziwojska 149.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone literami ABCDEFGH na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Inwestor w dniu 09.03.2016 r. złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję na działkach nr ew. gr. 1258/3, 1229/3, 1229/4 (część), 1287/1, 1287/2 i części działki 1224/6 (droga powiatowa) położonych w miejscowości Malawa, gmina Krasne.

Do wniosku dołączono komplet dokumentów.

O zamiarze realizacji inwestycji strony postępowania zostały zawiadomione na piśmie.

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

Teren nie jest objęty programem realizacji ponadlokalnych zadań o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

Działki nie znajdują się w terenach zalewowych – wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krasne.

Działki objęte wnioskiem, określone na załączniku graficznym nr 1 do decyzji – w granicach oznaczonych literami ABCD nie są zabudowane.

Sąsiednie działki w obszarze analizowanym są zabudowane budynkami usługowymi i handlowymi oraz mieszkalnymi i zabudowaniami gospodarczymi.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy celem ustalenia warunków zabudowy – załącznik nr 2 do decyzji, której wyniki wpisano w ustalenia decyzji. Stwierdza się, że planowane zamierzenie inwestycyjne nawiązuje do zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony z:

1. Starostą Rzeszowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych – nie zajęto stanowiska w ustawowym terminie;

2. Marszałkiem Województwa Podkarpackiego w zakresie melioracji wodnych – nie zajęto stanowiska w ustawowym terminie;
3. Zarządem Dróg Powiatowych w zakresie dróg powiatowych – postanowienie znak: ZDP – DU-6/4253/MPZ/162/2016 z dnia 4.05.2016 r.;

Teren, teren, na którym położona jest część działki przeznaczona pod zabudowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja lokalizowana jest na gruntach rolnych II klasy, drogowych dr i wód płynących Wp.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonania zawodu urbanisty zgodnie z art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1;
- 2) załącznik nr 2 (część tekstowa i graficzna).

Z up. WÓJTA
Violetta Błotko
Z-ca Wójta

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony według wykazu pozostającego w aktach,
3. A/a