

ZP.6730.4.2012.Z.S.

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1 i 3, art. 64 i art. 84 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) na wniosek inwestora - **GMINY KOŁACZYCE**, z dnia 11.01.2012 r., złożony w tutejszym urzędzie 11.01.2012 r.

USTALAM

dla inwestycji polegającej na:

- budowie parkingu dla samochodów osobowych o liczbie miejsc postojowych nie większej jak 50, w tym nie mniej jak 2, odpowiednio oznakowane miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne wraz z niezbędną infrastrukturą, w szczególności: dojazdami, chodnikami, kanalizacją deszczową z włączeniem do kanalizacji deszczowej, separatorem substancji ropopochodnych oraz niezbędną przebudową kolidującą infrastrukturę techniczną,
- budowie dwu zjazdów publicznych z drogi gminnej – działki nr ewid. 1083,
- usytuowanej w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1 literami ABCDEFGH, tj. na działkach nr ewid. 1072, 1073, 1074 oraz na części działki nr ewid. 1071 w Kołaczycach, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy, w następujący sposób:

1) *rodzaj inwestycji - rodzaj zabudowy:*

- parking powszechnie dostępny (szczególnie do obsługi użytkowników przyległego terenu kościoła i budynków usługowych usytuowanych wokół położonego w bliskim sąsiedztwie rynku i ulic wylotowych z niego – centrum Kołaczyc) z infrastrukturą towarzyszącą - budowlę, obiekty liniowe (niezbędne sieci uzbrojenia terenu) jak wyżej, urządzenia infrastruktury technicznej,
- obiekty infrastruktury technicznej.

2) *warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:*

a) *warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

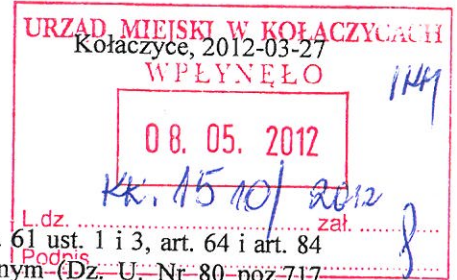
- obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować oraz sytuować na działce - zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z branżowymi warunkami technicznymi, obowiązującymi w czasie sporządzania projektu budowlanego, z uwzględnieniem czasu składania wniosku o pozwolenie na budowę. W projekcie budowlanym uwzględnić uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa i rozwiązać ewentualne, tzw. kolizje z istniejącym uzbrojeniem w obszarze oddziaływania inwestycji, a ich rozwiązania techniczne udokumentować stosownymi do potrzeb, niezbędnymi uzgodnieniami branżowymi.

b) *ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wspólczesnej:*

-postępowanie w sprawie wydania niniejszej decyzji zostało poprzedzone zapytaniem mającym ustalić potencjalny wpływ przedsięwzięcia na środowisko. Burmistrz Kołaczyce wydał pismo znak: IKM.6220.2.2012.RK z dnia 09.03.2012 r. informujące o tym, że przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymaga prowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do żadnego z wymienionych w rozporządzeniu z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397). a powyższe przedsięwzięcie nie ma wpływu na obszary specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000, obszarów mających znaczenie dla wspólnoty oraz proponowanych obszarów mających znaczenie dla wspólnoty - "Wisłoka z Dopływami" (PLH180052) oraz "Golesz" (PLH180031), ze względu na znaczne oddalenie terenu inwestycji od tych obszarów.

-na terenie na którym ma być realizowane przedsięwzięcie i w jego otoczeniu nie występują formy ochrony przyrody określone w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).

-nie zachodzą przesłanki do ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w zakresie wynikającym z przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr



kultury współczesnej. Nie zachodzi żaden z przypadków wymienionych w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

c) *obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:*

- w zakresie wodociąg, energia elektryczna, telekomunikacja nie dotyczy, nie jest wymagana - brak potrzeb ustalania warunków w tym zakresie.
- w zakresie kanalizacji deszczowej - odprowadzenie wód opadowych, zgodnie z warunkami technicznymi ZGK.
- dostępu do drogi publicznej – dwa zjazdy publiczne z drogi gminnej wewnętrznej (ul. Szpitalna) - usytuowanie i rozwiązania techniczne w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

d) *wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:*

- inwestycję należy projektować i realizować zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, rozumianych w szczególności jako ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie. Ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

e) *ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:*

- działki objęte ustaleniem warunków leżą poza terenami górniczymi. Teren nie wymaga również ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z narażenia na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

3) *linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art.52 ust.2 pkt 1:*

- zostały określone w załączniku graficznym nr 1 na mapie w skali 1:500 w konturze ABCDEFGHA.

UZASADNIENIE

Inwestor złożył stosowny, kompletny wniosek na podstawie którego przeprowadzono postępowanie i dokonano analiz zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 53 ust. 3. Projekt decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga uzgodnień określonych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej uopizp), albowiem nie zachodzi żaden z przypadków w nim wymienionych.

Wobec łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt od 3 do 5 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

Działki objęte wnioskiem położone są w obszarze na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem warunki określone w decyzji ustalono na podstawie przepisów odrębnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołaczyce dla terenu objętego niniejszą decyzją nie przewiduje obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisu art. 10 ust. 2 pkt 8, w tym w związku z art. 14 ust. 7 ustawy.

Działka położona jest w terenach nie przeznaczonych na cele w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji celu publicznego w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 uopizp, a zatem projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie wynikającym z tego aspektu sprawy (art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a uopizp).

Teren objęty wnioskiem (jego część poza użytkami B,Bi,dr - nie podlegającymi ochronie, tj. działka nr ewid. 1071) w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami stanowi grunty wykorzystywane na cele rolne i w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) działka wyżej wymieniona, której część jest objęta niniejszą decyzją stanowi użytek ewidencyjny B/PsIII. Jednak zgodnie z art. 5b przepisów ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast. Działka położona jest na terenie miasta Kołaczyce, a zatem nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów art. 7 ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy. Wobec powyższego nie jest również wymagane uzgodnienie projektu niniejszej decyzji z organami właściwymi w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz melioracji (art. 53 ust. 4 pkt 6 uopizp), co przesądza o możliwości ustalenia przeznaczenia terenu w trybie przewidzianym dla decyzji o warunkach zabudowy określonym w uopizp, bez dokonywania uzgodnień w tym zakresie.

Przeprowadzona analiza zamierzenia inwestycyjnego w relacji z przepisami odrębnymi, mogącymi mieć wpływ na treść ustaleń niniejszej decyzji wykazała, że nie zachodzą przesłanki pozwalające na sformułowanie - ustalenie warunków w szerszym zakresie - innych niż wyżej wymienione.

Biorąc powyższe pod uwagę, jak również to, że w toku postępowania żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń - orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy).

Organ, który wydał niniejszą decyzję, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie za pośrednictwem Burmistrza Kołaczyc w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu.

Załączniki:

Nr 1 - część graficzna niniejszej decyzji.

Nr 2 – wyniki analizy (część tekstowa + część graficzna).

Otrzymują:

1. Gmina Kołaczyce – Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej
2. Parafia Rzymskokatolicka w Kołaczycach 38-213 Kołaczyce
3. Pietraszek Waldemar zam. 38-213 Kołaczyce 160
4. Pietraszek Paweł Sebastian zam. 38-213 Kołaczyce ul. Szpitalna 4
5. a/a

BURMISTRZ
Małgorzata Salacha



**BURMISTRZ
KOŁACZYC**

ul. Rynek 1, 38-213 Kołaczyce

**ZAŁĄCZNIK NR 2 - WYNIKI ANALIZY - CZĘŚĆ TEKSTOWA
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

Znak: ZP.6730.4.2012, z dnia 27.03.2012r.

Inwestor – Gmina Kołaczyce – część działki nr ewid. 1071 oraz działki nr ewid. 1072, 1073, 1074 – Kołaczyce.

Podstawa: §9 ust. 2 w związku z §3 ust. 1 rozp. Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

- 1) § 3.1. - wyznaczono wokół działki budowlanej, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy, w **granicach jak w części graficznej** niniejszego załącznika - na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717).

Analiza wykazała, że warunki ustawy, o których mowa w powołanym powyżej przepisie są spełnione, zatem wydanie decyzji, zgodnej z wnioskiem inwestora, jest możliwe.

Działki objęte wnioskiem są przeznaczone pod obiekty nie kubaturowe – urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej, przeznaczone szczególnie do obsługi użytkowników przyległego terenu kościoła i budynków usługowych usytuowanych wokół położonego w bliskim sąsiedztwie rynku i ulic wylotowych z niego – centrum Kołaczyce. Wniosek dotyczy budowy parkingu dla samochodów osobowych o liczbie miejsc postojowych nie większej jak 50, w tym nie mniej jak 2, odpowiednio oznakowane miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne wraz z niezbędną infrastrukturą, w szczególności: dojazdami, chodnikami, kanalizacją deszczową z włączeniem do kanalizacji deszczowej, separatorem substancji ropopochodnych oraz niezbędną przebudową kolidującej infrastruktury technicznej oraz budowy dwu zjazdów publicznych z drogi gminnej – działki nr ewid. 1083.

Analiza sąsiedztwa w zakresie formy architektonicznej budynków i funkcji terenu zostaje więc pominięta w związku z dyspozycją art. 61 ust. 3 ww. uopizp - urządzenia infrastruktury technicznej.

- Działka ma pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez przyległą drogę gminną wewnętrzną jw.

- Działka jest uzbrojona i / lub ma możliwość uzbrojenia zgodnie z warunkami – stosownie do potrzeb wynikających z warunków technicznych.

- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W części użytku ewidencyjny B/PsIII – położony w granicach miasta (art. 5b - przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast) oraz użytki B, Bi i dr nie podlegające ochronie.

- Przeprowadzona analiza w zakresie obowiązujących, odrębnych przepisów prawa nie wskazuje na możliwość zaistnienia niezgodności decyzji z przepisami odrębnymi - zatem decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

- 2) § 4.1. - obowiązująca linia nowej zabudowy.....
Nie dotyczy.

- 3) § 5.1. - wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu.....
Nie dotyczy.

- 4) § 6.1. - szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki.....
Nie dotyczy.

- 5) § 7.1. - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.....
Nie dotyczy.

- 6) § 8.1. - geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki).....
o Nie dotyczy.
o Nie dotyczy.
o Nie dotyczy.
o Nie dotyczy.

Niezbędne uzgodnienia:

Wynikające z art. 53 ust. 4 pkt 9 uopizp.

1. Droga wewnętrzna, w zakresie kompetencji własnych organu.

BURMISTRZ

Małgorzata Salocha