

DECYZJA

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2000), oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503.), po rozpatrzeniu wniosku Wspólnoty Gruntowej Pastwiskowej wsi Szyperki, działającej przez pełnomocnika P.

, Przewodniczącego Zarządu Wspólnoty, zam. Szyperki 33, 37-405 Jarocin, z dnia 26.08.2022 r.,

ustala się warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dwóch budynków garażowo-gospodarczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, na części działki o nr ew. 279, położonej w miejscowości Szyperki, gm. Jarocin, na rzecz Wspólnoty Gruntowej Pastwiskowej wsi Szyperki.

WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 2. Funkcja obiektu: mieszkalna, garażowo-gospodarcza.
 3. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:
 - Obiekt budowlany i związane z nimi urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami m.in. ustawy „Prawo Budowlane”.
 - Ustawy o ochronie przyrody – teren położony jest w granicach otuliny parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”. Teren inwestycji położony jest w odległości ok. 3,5 km. od granicy najbliższego obszaru Natura 2000. Planowana inwestycja ze względu na swoje przeznaczenie i lokalizację nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na w/w obszar.
 - Planowana inwestycja położona jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” na podstawie uchwały Nr XLVIII/994/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014r., w sprawie Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” (Dz. Urz. Woj. Podkarp. poz. 1948).
- 1) cechy zagospodarowania terenu:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1040R;
 - łączna powierzchnia zabudowy sześciu projektowanych budynków mieszkalnych i dwóch budynków garażowo-gospodarczych nie może stanowić więcej niż 10% areалу terenu inwestycji;
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
- 2) cechy zabudowy:
- wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych (wymiar od poziomu terenu do okapu dachu głównego): 3,5 m z tolerancją +/-20%. Powyższy wymiar nie dotyczy zadaszeń elementów drugorzędnych takich jak tarasy, wiaty, zadaszenia stref wejściowych do budynku. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków garażowo - gospodarczych winny wynosić nie mniej niż 2,2 m i nie więcej niż 3,5 m;
 - szerokości elewacji frontowych projektowanych budynków mieszkalnych: 11,5 m z tolerancją +/-20%. Szerokości elewacji frontowych budynków garażowo - gospodarczych nie mogą przekroczyć 11,0 m;
 - projektowane budynki winny posiadać dachy spadziste, o kątach nachylenia głównych połaci mieszczących się w przedziale od 30° do 45°. Wysokości głównych kalenic dachów budynków mieszkalnych winny wynosić do 9,5 m. Wysokości głównych kalenic dachów budynków garażowo - gospodarczych nie mogą przekroczyć 7,5 m. Główne kalenice dachów budynków o kierunku prostopadłym lub równoległym do frontu terenu inwestycji.

- 3) dostępność komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej Nr 1040R, projektowanymi 6 zjazdami. Parametry dojazdu winny być zgodne z przepisami odrębnymi – decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o spełnieniu wymaganych parametrów dojazdu. Na terenie inwestycji należy zapewnić nie mniej niż jedno stanowisko do postojowe dla samochodu osobowego, na każdy lokal mieszkalny, nie wliczając miejsc w garażach;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie media: energię elektryczną, wodę z wodociągu, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez dysponentów sieci,
 - zaopatrzenie w inne media na zasadach określonych przez dysponentów poszczególnych sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji;
 - gromadzenie i usuwanie odpadów stałych na zasadach obowiązujących w gminie.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej;
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności;
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

5. Warunki wynikające z dokonanych uzgodnień inwestycji:

Lokalizacja planowanej inwestycji graniczy z urządzeniem melioracji wodnych: rowem oznaczonym w ewidencji jako R-Sń 1 (S1). Ponadto teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze zdrenowanym. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić do stanu pierwotnego lub przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Przebudowa lub likwidacja drenażu wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja pod nazwą: „Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dwóch budynków garażowo-gospodarczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, że na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę złożonego wniosku, biorąc pod uwagę:

- a) warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych,
- b) stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją.

W wyniku powyższego stwierdzono, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące inwestycji, dla których może zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji położony jest poza zasięgiem obszarów objętych ochroną konserwatora przyrody, konserwatora zabytków, nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi oraz zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie jest położony w terenie zamkniętym ani terenie górniczym.

Teren nie znajduje się w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, ani gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z powyższym nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

Inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).

Wnioskodawca, przedłożył ostateczną decyzję Wójta Gminy Jarocin znak ISM.6220.2.2022, z dnia 30.06.2022 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych parterowych z poddaszami użytkowymi, dwóch budynków garażowo-gospodarczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr ew. 279, położonej w miejscowości Szyperki gmina Jarocin”.

Rodzaj zabudowy, funkcję obiektów, zasady zagospodarowania terenu, w tym cechy zabudowy i zagospodarowania, dostępność komunikacyjną terenu i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, jak również wymagania dotyczące ochrony osób trzecich, określono w decyzji, w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy.

Mając na uwadze wymóg art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony ze Starostą Niżańskim w dniu 02.11.2022r., z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Stalowej Woli PGW Wody Polskie i (w zakresie wynikającym z art. 53, ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - postanowienie znak: RZ.ZPU.4.522.2088.2022.KB z dnia 28.10.2022r., z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w dniu 04.11.2022r., z Zarządem Powiatu Niżańskiego w dniu 02.11.2022r.

Uzgodnienia ze Starostą Niżańskim oraz z Zarządem Powiatu Niżańskiego dokonano w trybie art. 53 ust. 5 zdanie drugie w związku z art. 64 ust. 1 natomiast uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie dokonano w trybie art. 53 ust. 5c w związku z art. 60 ust. 1a w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone warunki nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną, wpisaną na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów. Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej wykonanej na mapie w skali 1000.

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

- 1) wyniki analizy warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, składające się z części tekstowej i części graficznej, wykonanej na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na której przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji wraz z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

Powyższe załączniki są do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Gminy w Jarocinie, w godzinach pracy urzędu.

Pouczenie

Przedmiotowa 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 warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, 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.

Zgodnie z art. 64, w związku z art. art. 51 ust. 2–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu

budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, termin, o którym mowa powyżej wynosi 21 dni.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie wymierzenia kary wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Wójta Gminy Jarocin w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Otrzymują:

1. Wspólnota Gruntowa Pastwiskowa wsi Szyperki, Szyperki 33, 37-405 Jarocin.
2. Strony według wykazu pozostającego w aktach
3. A/a

WÓJT GMINY

Zbigniew Walczak