



DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572) oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 59 ust. 2a, art. 60 ust. 1 i art. 61 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130), - po rozpatrzeniu wniosku Gminy Krzywca, Krzywca 36, 37-755 Krzywca, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zbiornika bezodpływowego na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków, na terenie działki nr ew. gr. 67 obr. 0006 Reczpol, gm. Krzywca.”

ustalam warunki zabudowy

dla zamierzenia budowlanego p.n.: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zbiornika bezodpływowego na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków, na terenie działki nr ew. gr. 67 obr. 0006 Reczpol, gm. Krzywca.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1.1. Teren działki nr 67 obr. 0006 Reczpol o powierzchni 0,2068ha oznaczona na załączniku graficznym do decyzji symbolem MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1. W terenie MN dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego.

3.1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6,0m od terenu drogi wewnętrznej gminnej (dz. 61 obr. 0006 Reczpol) - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,

3.2. Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się:

- 1) budynek wolnostojący o maksymalnej szerokości elewacji 13,8m,
- 2) maksymalna wysokość dwie kondygnacje nadziemne w tym z ewentualnym poddaszem mieszkalnym, nie więcej niż 9,0m od poziomu terenu do najwyższego poziomu kalenicy dachu,
- 3) dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 25° - 45° z ewentualnymi lukarnami i/lub oknami połaciowymi, pokrycie dachu blachą, dachówką lub blacho dachówką,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

3.3. Studnia kopana lub wiercona o wydajności do 5,0 m³ i głębokości do 30,0m,

3.4. Zbiornik na ścieki bytowe bezodpływowe o pojemności do 10 m³

3.5. Przydomowa oczyszczalnia ścieków o wydajności nie większej niż 5,0 m³ ścieków na dobę z rozsączkowaniem ścieków oczyszczonych do gruntu na działce własnej,

3.6. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni terenu działki budowlanej.

3.7. Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni terenu działki budowlanej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

4.1. Teren działki nr 67 obr. 0006 Reczpol o powierzchni 0,2068ha, objęty wnioskiem został sklasyfikowany, jako grunty klasy RV pochodzenia mineralnego.

4.2. Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.1. Włączenie ruchu drogowego, spowodowanego w/w inwestycją do układu z drogi wewnętrznej gminnej (dz. 61 obr. 0006 Reczpol).

5.2. Odpady komunalne powinny być gromadzone i usuwane na zasadach obowiązujących w gminie Krzywca.

5.3. Zaopatrzenie budynku w energię elektryczną z sieci energetycznej na podstawie warunków przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez gestora sieci.

5.4. Zaopatrzenie budynku w wodę ze studni do poboru wody pitnej,

5.5. Odprowadzenie ścieków z budynku do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

5.6. Zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródło ciepła lub z instalacji pozyskująca energię cieplną ze źródeł odna-

wialnych

- 5.7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki,
- 5.8. Na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić, co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego.
- 5.9. W projekcie zagospodarowania należy uwzględnić istniejące na działce napowietrzne i podziemne sieci uzbrojenia terenu.
- 5.10. W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających zamierzenie.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 6.1. Projektowana inwestycja nie może powodować:
 - 1) pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z energii elektrycznej, wody oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 2) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, oraz promieniowanie,
 - 3) zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

7. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.

- 7.1. Teren lokalizacji inwestycji nie jest położony w obrębie Obszaru Górniczego gazu ziemnego oraz udokumentowanych złóż kopalin,
- 7.2. Zgodnie z mapami Systemu Osłony Przeciwoosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego teren lokalizacji inwestycji położony jest poza terenem osuwiskowym, natomiast **położony jest w obszarze zagrożonym ruchami masowymi 6664 KRTZ.**
- 7.3. Zgodnie z mapami Systemu Osłony Przeciwoosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego teren lokalizacji inwestycji położony jest poza **obszarem zagrożonym ruchami masowymi**, natomiast częściowo **położony jest w obszarze nieaktywnego / aktywnego okresowo osuwiska 52060 KRO o pow. 3,329ha.**
- 7.4. Teren przeznaczony pod inwestycję –znajduje się poza obszarem o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q1% (raz na 100 lat) oraz Q10% (raz na 10 lat).

8. Warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- 8.1. Przy wykonywaniu projektu budowlanego uwzględnić przepisy:
 - 1) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r., poz. 682 z późniejszymi zmianami),
 - 2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. - w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz.1065 z późniejszymi zmianami),
 - 3) W związku z lokalizacją inwestycji w obrębie **nieaktywnego / aktywnego okresowo osuwiska** zarejestrowanego w krajowym rejestrze Systemu Ochrony Przeciwoosuwiskowej SOPO pod numerem **52060** w oparciu o §4 i 7 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) należy sporządzić dodatkowo dokumentację geologiczno-inżynierską, którą wraz z decyzją zatwierdzającą należy dołączyć do projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami). Ustalenia zawarte w wynikach w/w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej będą stanowiły podstawę dopuszczenia lokalizacji obiektów budowlanych oraz określały ewentualne warunki ich realizacji w tym konieczne do wykonania prace zabezpieczające.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Wyznaczono na załączniku graficznym - na mapie w skali 1:1000 linią ciągłą w kolorze czarnym.

UZASADNIENIE

Dnia 25.03.2024 Gmina Krzyweca, Krzyweca 36, 37-755 Krzyweca, wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne, zbiornika bezodpływowego na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków, na terenie działki nr ew. gr. 67 obr. 0006 Reczpol, gm. Krzyweca.”

Jak ustalono w wyniku rozpatrywania wniosku teren inwestycji – teren działki nr ew. gr. 67 położona jest w miejscowości Reczpol, przy drodze wewnętrznej gminnej (dz. 61 obr. 0006 Reczpol), w sąsiedztwie terenów użytkowanych rolniczo, zieleni nieurządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wolnostojącymi budynkami gospodarczymi dostępnej z tej samej drogi publicznej na obszarze uzbrojonym w gaz i energię elektryczną.

Teren działki nr 67 obr. 0006 Reczpol, objęty wnioskiem o powierzchni 0,2068ha został sklasyfikowany, jako grunty klasy RV pochodzenia mineralnego i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w trybie ustawy.

Obszar wskazany pod inwestycję oznaczony na załączniku graficznym linią ciągłą w kolorze czarnym w stanie istniejącym jest niezainwestowany, zagospodarowany zielenią nieurządzoną.

Inwestycja nie będzie realizowana w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000.

Inwestycja realizowana będzie w Parku Krajobrazowym Pogórza Przemyskiego.

Inwestycja nie będzie realizowana w Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000.

Inwestycja nie będzie realizowana w Przemysko-Dynowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Teren lokalizacji inwestycji położony jest poza obrębem Obszarów Górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin.

Zgodnie z zatwierdzonymi do stosowania przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapami zagrożenia powodziowego wraz z głębokościami wody, teren przeznaczony pod inwestycję – znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią Q1% (raz na 100 lat) oraz Q10% (raz na 10 lat).

Zgodnie z mapami Systemu Osłony Przeciwoosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego teren lokalizacji inwestycji położony jest poza **obszarem zagrożonym ruchami masowymi**, natomiast częściowo **położony jest w obszarze nieaktywnego / aktywnego okresowo osuwiska 52060 KRO o pow. 3,329ha.**

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi i nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839). Na terenie inwestycji oraz w jej sąsiedztwie występują tereny i obiekty przyrodnicze objęte ochroną na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony przyrody.

Inwestycja nie wymaga decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych jej realizacji w trybie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Dokonane przez Wójta Gminy Krzywca zgodnie z przepisem art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 poz. 1094 z późn.zm.) rozważenie zakresu projektowanej inwestycji wykazało, że planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji dokonano:

- analizy funkcji oraz cech zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- oceny stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich - zgodnie z wymogami określonymi przepisami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130).

Wnioskowana inwestycja będzie zgodna z obowiązującymi opracowaniami planistycznymi przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu został przygotowany przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów i posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, w specjalności architektonicznej zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130).

Decyzja wydana została po uzgodnieniu z:

- Gminą Krzywca – zarządcą drogi - brak stanowiska w terminie 14 dni uznaje się uzgodnienie projektu decyzji stosownie do art 53 ust. 5 i art. 60 ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Starostą Powiatu Przemyskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych - brak stanowiska w terminie 14 dni uznaje się uzgodnienie projektu decyzji stosownie do art 53 ust. 5 i art. 60 ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- RZGW w Rzeszowie, zarządem Zlewni w Przemysłu w zakresie urządzeń wodnych i melioracji – stosownie do treści art. 53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- brak stanowiska w terminie 14 dni uznaje się uzgodnienie projektu decyzji stosownie do art 53 ust. 5 i art. 60 ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie, Wydziałem Spraw Terenowych II w Przemysłu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody-stosowanie do treści zapisu art. 53 ust.5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- brak stanowiska w terminie 21 dni uznaje się uzgodnienie projektu decyzji stosownie do art 53 ust. 5c i art. 60 ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Starostą Powiatu Przemyskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - brak stanowiska w terminie 14 dni uznaje się uzgodnienie projektu decyzji stosownie do art 53 ust. 5 i art. 60 ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemysłu. Ul. Mariacka 4 - brak stanowiska w terminie 14 dni uznaje się uzgodnienie projektu decyzji stosownie do art 53 ust. 5 i art. 60 ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63. ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Koszty realizacji roszczeń, przy ewentualnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części wskutek realizacji inwestycji zgodnie z przedmiotową decyzją, ponosi Inwestor po ostatecznym uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

Niezależnie od powyższego nadmienia się, że wygaszenie niniejszej decyzji może nastąpić decyzją Wójta Gminy Krzywca, wydaną na podstawie art. 65 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zaistnieniu szczególnych warunków, wynikających z uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę, lub w razie sprzeczności zaistniałych w wyniku wprowadzenia innych ustaleń, z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo zrzeczenia się odwołania, które następuje w formie oświadczenia skierowanego do Wójta Gminy Krzywca w terminie przed upływem prawa wniesienia odwołania. Skorzystanie z prawa zrzeczenia się odwołania spowoduje szybszą wykonalność decyzji, bez konieczności oczekiwania na upływ terminu wniesienia odwołania oraz brak możliwości zaskarżenia takiej decyzji w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym.

Zgodnie z art. 51 ust 2. i art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130), w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków 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. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Zgodnie z art. 51 ust 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130), postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczynają się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Zgodnie z art. 51 ust 2f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130), Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część decyzji,
- załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część graficzna i opisowa),

WÓJT
W
Wacław Pawłowski

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. Strony biorące udział w postępowaniu
3. A/a