

DECYZJA nr 2/09 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art. 50 ust.1, art.51 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz.717, ze zmianami), stosownie do art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego – ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zmianami); po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła:

Gmina Ustrzyki Dolne, ul. Kopernika 1, 38-700 Ustrzyki Dolne z dnia 30 października 2008r.; w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na działkach nr ew.: 228, 229/5, 612, 91 położonych w mieście Ustrzyki Dolne, gm. Ustrzyki Dolne;

u s t a l a m

dla inwestycji obejmującej: **budowę budynku handlowo - usługowo - mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowę dwóch zjazdów publicznych z drogi gminnej na działkach nr ew.: 228, 229/5, 612, 91 w mieście Ustrzyki Dolne, gm. Ustrzyki Dolne;**

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1.1. Projektowana inwestycja stanowi zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oraz obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

2.1. Działki nr ew.: 228, 229/5 oraz działki drogowe nr ew.: 612 i 91 o powierzchni 0,8932 ha, 1,0238 ha, 3,4814 ha, 0,983 ha są zabudowane i objęte użytkami: PsVI-0.0711 ha, Lz-PsV-0,0492ha, Bz-0,7729 ha , Bz-1,0238 ha oraz dr.

2.2. Dopuszcza się budowę budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowę dwóch zjazdów publicznych z drogi gminnej urządzonej na działkach nr ew.: 612 i 91 na w/w działkach.

2.3. W ramach planowanej zabudowy kubaturowej dopuszcza się budowę zespołu odrębnych budynków o funkcji usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej bądź mieszanej, pod warunkiem spełnienia warunków zawartych w pkt. 3.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

3.1. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi drogi gminnej urządzonej na działce nr ew. 612 i 91 – min. 10 m,

3.2. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej rzeki-min. 15m

3.3. Dopuszcza się budowę balkonów i ewentualnych wykuszy powyżej poziomu parteru przed linią zabudowy do 1.5 m pod warunkiem , że ich szerokość nie przekroczy 50 % szerokości elewacji.

3.4. Dopuszcza się usytuowanie garażu podziemnego w kondygnacji podziemnej budynku,

3.5. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy –60%

3.6. Minimalna wielkość pow. biologicznie czynnej –30%

3.7. W przypadku długości elewacji frontowej przekraczającej 60m należy zastosować podział elewacji na odcinki nie przekraczające 60m długości. Podział może być wprowadzony poprzez pionowe przeszklenia, przewiązki lub wcięcia w bryle budynku.

3.8. Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spód okapu) w przypadku przekrycia budynku dachem stromym nie powinna przekroczyć 10 m.

3.9. Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (wysokość attyki) w przypadku przekrycia budynku dachem płaskim nie powinna przekroczyć 12 m.

3.10. Geometria dachu:

- dach dwu- lub wielopłociowy o jednakowych, symetrycznych kątach pochylecia płaci dachowych zawierających się w przedziale od 35° do 45°,

- dopuszcza się inny kąt nachylenia połaci dachowych na lukarnach i wykuszach, pod warunkiem, że ich szerokość nie przekracza 50% szerokości elewacji,
- maksymalna wysokość kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku nie powinna przekroczyć 16 m
- dopuszcza się przekrycie budynku dachem płaskim pod warunkiem, że wysokość budynku nie przekroczy 12 m
- kierunek głównej kalenicy budynku należy zachować jako równoległy do drogi gminnej urządzonej na działce nr ew.: 612
- w przypadku budowy zespołu budynków, należy zachować układ głównych brył w kierunku prostym lub równoległym do drogi gminnej urządzonej na działce nr ew. 612

3.11. Zakazuje się stosowania agresywnej kolorystyki dachu i elewacji.

3.12. Na terenie działki należy urządzić miejsca parkingowe dla użytkowników budynków.

4. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

4.1. Teren inwestycji leży w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, funkcjonującego na mocy Rozporządzenia nr 54/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 30 maja 2005r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego nr 80, poz. 1355 ze zmianami) w związku z tym podlega przepisom obowiązującym na jego obszarze - w tym:

4.1.1. planowana inwestycja nie może w sposób znaczący powodować zmian krajobrazu lokalnego, nie należy dokonywać niszczenia gleby ani wykonywać prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu (wyjątkiem są prace ziemne związane z zabezpieczeniem osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową lub remontem urządzeń wodnych).

4.1.2. należy zaniechać jakiegokolwiek ingerencji w roślinność wysoką i średnią występującą na obrzeżach działki objętej wnioskiem (w szczególności wzdłuż rzeki Strwiążyk, gdzie roślinność stanowi jej naturalną odbudowę biologiczną),

4.1.3. zakres inwestycji zostanie ograniczony do niezbędnej powierzchni terenu, dla której wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy,

4.1.4. planowana inwestycja, i planowane grodzienia działki zostaną tak zlokalizowane, aby nie utrudniały dziko występującym zwierzętom swobodnego dostępu do rzeki Strwiążyk i nie wpływały w sposób negatywny na pełnioną przez rzekę funkcję korytarza ekologicznego.

4.2. Przedsięwzięcie nie jest przedsięwzięciem potencjalnie znacząco oddziaływującym na środowisko.

5. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury:

5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego, nie występują też na nim obiekty wymagające ochrony z w/w tytułu.

6. Wymagania dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

6.1. Zaopatrzenie w wodę –projektowany przyłącz do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami dysponenta sieci

6.2. Kanalizacja sanitarna – projektowany przyłącz do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami dysponenta sieci

6.3. Zagospodarowanie wód opadowych – przy planowanej zabudowie działki należy przewidzieć zagospodarowanie wód opadowych na teren w/w działki lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (jedn. tekst. Dz. U. Nr 239 z 2005r. poz. 2019 z późn. zm.)

6.4. Zasilanie energetyczne – projektowany przyłącz zgodnie z warunkami dysponenta sieci

6.5. Ogrzewanie –projektowany przyłącz do sieci ciepłej lub z własnego źródła ciepła

6.6. Dojazd – projektowane, bezpośrednie dwa wjazdy publiczne z drogi gminnej urządzonej na działkach nr ew. 612, 91 (wjazdy należy wykonać zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę drogi).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

7.1. Projektowana inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, w tym, nie może powodować:

- hałasu, drgań (wibracji), szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,

- zanieczyszczenia gruntu i wód oraz zalewania wodami opadowymi,
- braku dostępu do drogi publicznej,
- braku możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- braku możliwości dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zanieczyszczenia powietrza.

8. Wymagania dotyczące granic terenów lub obiektów:

8.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja jest ważna po uzyskaniu klauzuli prawomocności.

UZASADNIENIE:

Powyższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały opracowane na podstawie następujących materiałów:

1. Wniosek inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami, w tym: wypis z rejestru gruntów, kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000.
2. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” miasta i gminy Ustrzyki Dolne uchwalonego Uchwałą XXVII/204/2000 Rady Miasta Ustrzyki Dolne z dnia 27 czerwca 2000r.
3. Analizy opracowanej na podstawie art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Przepisów odrębnych.
5. Wizji lokalnej

Wyniki analizy:

1. Istnieją działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego.
4. Teren inwestycji jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskaną przy sporządzeniu planu, który utracił swą moc na podstawie art. 88, ust.1 (teren istniejącego zainwestowania).
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Zgodnie z art. 53 ust.4, położenie terenu inwestycji wymaga uzgodnień z:
 - Organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnej – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - Wojewodą, w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody
7. Dla terenu inwestycji nie jest przewidziany obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z treści studium lub przepisów odrębnych.
8. Teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony zabytków w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego nr 80, poz.1355 ze zmianami)
9. Projektowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, która ustalana jest w drodze decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji.
10. Teren inwestycji leży w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, funkcjonującego na mocy Rozporządzenia nr 54/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 30 maja 2005r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego obszaru Chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj.

Podkarpackiego nr 80, poz.1355 ze zmianami) w związku z tym podlega przepisom obowiązującym na jego obszarze.

Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Agata Jasińska - Malec posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, numer ewidencyjny: Rz/A-09-06 98/07/U/C - wpisana na listę członków Podkarpackiej Izby Architektów pod numerem: PK-224.

Zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 8, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717z późn zm.) decyzję niniejszą uzgodniono pozytywnie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie - postanowienie znak RDOŚ-18-WPN-6633-1-95/98/jm z dnia 06-12-2008r.

Zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 6, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717z późn zm.) decyzję niniejszą uzgodniono pozytywnie z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - postanowienie znak l. dz. EM 5060/S/2112/08 z dnia 12-12-2008r.

Zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 6, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), decyzja niniejsza uzgodniona została pozytywnie z Starostą Bieszczadzkim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, postanowienie znak GN.6018-1-221/08 z dnia 10-11-2008r.

Decyzję opracowano przy uwzględnieniu przepisów szczególnych:

- A. Rozporządzenia Wojewody Podkarpackiego z dnia 30 maja 2005r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 80, poz. 1355 ze zmianami);
- B. Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 106. poz. 1126, ze zmianami);
- C. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosownych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);
- D. 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.);
- E. Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r. Nr 121. poz. 1266, ze zmianami);
- F. Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 z 2008r, poz. 1227).
- G. Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zmianami)
- H. Ustawy „prawo ochrony środowiska” z dnia 27 kwietnia 2001r. (jedn. tekst. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- I. Ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (jedn. tekst. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- J. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jedn. tekst. Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.);
- K. Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (jedn. tekst. Dz. U. Nr 239 z 2005r. poz. 2019 z późn. zm.).

POUCZENIE:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich zgodnie z (art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. (art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Niezależnie od powyższego, stosownie do art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717z późn. zm.), organ stwierdza wygaśnięcie decyzji jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę*
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.*

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie, ul. Bieszczadzka 1 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Załączniki :

- 1. Załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000,*
- 2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną.*