



**Decyzja Nr 18  
o warunkach zabudowy**

Działając na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w zw. z art. 64 ust. 1 i 64a ust. 1 i 64b ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 § 1, 2, 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, 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 2003 r. nr 164 poz. 1588, Dz.U. 2021 poz. 2399 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Baranów Sandomierski, ul. Gen. L. Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski**  
z dnia: **17.12.2021 r.**

**USTALAM  
WARUNKI ZABUDOWY**

Dla inwestycji pn.: „Budowa budynku usługowego na działce nr ewid. 2741/2 położonej w miejscowości Wola Baranowska, Gmina Baranów Sandomierski”

Na rzecz: **Gminy Baranów Sandomierski, ul. Gen. L. Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski**

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**1/ Rodzaj projektowanej zabudowy – zabudowa usługowa.**

**2/ Funkcja zabudowy – budynek usługowy /drobne usługi, art. drogeryjne, art. spożywczo-przemysłowe/, (w części ośrodek zdrowia).**

**3/ Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ład przestrzennego**

**a/ obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, w tym 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 30%,
- wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej min. 10% terenu inwestycji,

**budynek usługowy:**

- szerokość elewacji frontowej budynku /od strony zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę/ – 32,00 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu/attyki budynku – 3,50 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do szczytu/kalenicy - 7,80 m z tolerancją 20%,
- geometria dachu – dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o spadku połaci dachowej od 20° do 45°, budynek zlokalizowany równolegle do działki nr ewid. 2741/1,
- wykończenie elewacji - jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach wszystkich części budynku, zastosowanie na elewacjach co najwyżej trzech kolorów lub trzech odcieni jednego koloru tynków lub/i okładzin elewacyjnych, zaleca się kolory pastelowe oraz materiały o wysokich standardach wykończeniowych i estetycznych,
- pokrycie dachowe - blacha, blachodachówka, lub dachówka w kolorze harmonizującym z otoczeniem- odcień grafitu, czerwieni,
- powierzchnia sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,
- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przedmiotowa inwestycja może wymagać przebudowy lub/i przełożenia uzbrojenia,
- przewidziana jest rozbiórka istniejącego budynku ośrodka zdrowia,
- tereny dróg i placów manewrowych należy wykonać jako nieprzepuszczalne dla zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
- należy zachować stosowne odległości w stosunku do istniejącego uzbrojenia, kolizje z innymi sieciami lub przyłączami uzbrojenia technicznego należy rozwiązać na warunkach uzyskanych u dysponentów sieci,
- przedmiotowa decyzja nie rozstrzyga o spełnieniu wymaganymi przepisami odrębnymi parametrów dojazdu (w tym zjazdu) do działki objętej wnioskiem,

- obszar znajduje się w terenie podtopień – należy zastosować niezbędne rozwiązania projektowe w celu zabezpieczenia budynku przed zalaniem,
- inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej) zapewniając poszanowanie występujących w jej obszarze oddziaływania uzasadnionych interesów osób trzecich.

**4/ Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- a) wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski teren inwestycji znajduje się w strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Zespół Kościoła Parafialnego pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z plebanią (Nr rej. A-428 z dnia 18.04.1991) - projekt decyzji wymagał uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) teren objęty wnioskiem nie stanowi gruntów rolnych – projekt decyzji nie wymagał uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzskiego i wymagał uzgodnienia z Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- c) teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii wojewódzkiej i powiatowej – projekt decyzji wymagał uzgodnienia z PZDW w Rzeszowie i ZDP – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

**5/ Dostępność komunikacyjna**

- a) teren objęty wnioskiem posiada dostęp w sposób bezpośredni istniejącym zjazdem z drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej Nr 872 – ul. Szkolna (działka nr ewid. 2374) oraz dwoma istniejącymi zjazdami z drogi publicznej, kategorii powiatowej nr 1118R – ul. Wschodnia (działka nr ewid. 2821).

**6/ Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji /budynek usługowo-handlowy/**

- zapewnienie dostawy wody – z sieci wodociągowej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- zapewnienie dostawy energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych/bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- zapewnienie dostawy gazu – z sieci gazowej na zasadach podanych przez dysponenta sieci, dla celów ogrzewania technologicznego oraz dla potrzeb bytowych,
- odprowadzenie wód opadowych/roztopowych z dachu budynku na teren biologicznie czynny własnej działki w sposób określony przepisami szczególnymi w tym zakresie, (lub np. do szczelnego zbiornika) lub kanalizacji deszczowej,
- odprowadzenie wód (ścieków przemysłowych) /podczyszczonych, z terenów utwardzonych w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, wody opadowe z terenu utwardzonego odprowadzane przez urządzenie separatora do kanału sanitarnego lub do szczelnego zbiornika,
- odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności zbierane selektywnie i przekazywane podmiotom gospodarczym posiadającym wymagane prawem zezwolenie w celu odzysku i/lub unieszkodliwienia,
- ogrzewanie obiektu – w sposób nie pogarszający stanu środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych,
- przewidywana ilość miejsc postojowych – co najmniej dziesięć miejsc postojowych, w przypadku stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne należy przyjąć wskaźnik 10% ogólnej liczby wymaganych stanowisk, w tym nie mniej niż jedno oraz co najmniej jedno miejsce dla samochodów innych niż samochody osobowe oraz co najmniej 1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, miejsca zlokalizowane na działce nr ewid. 2741/2, jest wystarczającym uzbrojeniem dla zamierzenia inwestycyjnego opisanego we wniosku. Należy dokonać konkretyzacji wymagań (również w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych) na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

**7/ Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- Projektowana inwestycja nie może powodować:
- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, środków łączności,
  - pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - uciążliwości powodowanych przez wibracje, hałas, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
  - zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby,

– zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

- Inwestycja nie pogorszy jakości wód podziemnych.
- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).
- Inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszaru Natura 2000 oraz nie wynika z tej ochrony, na podstawie przeprowadzonej analizy, zgodnie z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247) organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

**8/ Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone literami A-F na mapie zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną decyzji.**

#### UZASADNIENIE

Gmina Baranów Sandomierski, ul. Gen. L. Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski wystąpiła w dniu 17.12.2021 r. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa budynku usługowego na działce nr ewid. 2741/2 położonej w miejscowości Wola Baranowska, Gmina Baranów Sandomierski”.

W trakcie postępowania administracyjnego, dnia 28.03.2022r., Inwestor wystąpił z prośbą o zmianę projektu decyzji w sprawie zbliżenia do krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1118R.

Po powtórnej analizie urbanistycznej stwierdzono, iż wnioskowane zmiany są dopuszczalne. Powyższa zmiana linii zabudowy wymaga ponownego uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą drogi powiatowej nr 1118R – ul. Wschodnia (działka nr ewid. 2821). Powyższa zmiana wymaga również korekty załącznika graficznego.

**Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – określający przeznaczenie terenu.**

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje, iż ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga wydania decyzji. Decyzję o warunkach zabudowy stosownie do art. 60 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje wójt, burmistrz, albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

Teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu objętego wnioskiem oraz jego zabudowy.

Rodzaj zabudowy, funkcję obiektu, sposób zagospodarowania terenu, warunki zabudowy oraz dostępność komunikacyjną terenu jak również wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich określono w decyzji na podstawie przeprowadzonej analizy i jej wyników oraz na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone warunki są optymalne dla realizacji objętego wnioskiem zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym terenie, nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na podstawie delegacji ustawowej zamieszczonej w przepisie art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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, określa się: linię zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, szerokość elewacji frontowej oraz geometrię dachu.

Zgodnie z §3 ww. rozporządzenia wokół terenu objętego wnioskiem został wyznaczony obszar analizowany, po czym przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

*1)co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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 ma dostęp do drogi publicznej;*
  - 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
  - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
  - 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

**W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:**

**1. Obszar analizowany**

- ✓ obszar objęty wnioskiem to działka o nr ewid. gr. 2741/2, o powierzchni 0,2835 ha,
- ✓ działka inwestycyjna zlokalizowana jest w centralnej części miejscowości, przy skrzyżowaniu dróg publicznych, w terenie zabudowy usługowej, (w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się kościół parafialny, w dalszej zespół szkoły podstawowej oraz sklep, dom kultury, straż pożarna), zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej,
- ✓ teren objęty wnioskiem znajduje się przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 872 – ul. Szkolna oraz drogi powiatowej nr 1118R – ul. Wschodniej,
- ✓ teren inwestycji jest uzbrojony, obecnie zainwestowany jest budynkiem opieki zdrowotnej, posiada trzy zjazdy publiczne,
- ✓ teren inwestycji grunty zabudowane i zurbanizowane - inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi,
- ✓ w obszarze analizowanym znajdują się także sieci infrastruktury technicznej.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z § 3 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” - właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których stanowi art. 61 ust. 1 upzp.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi około 61,0 m, oznaczony na załączniku graficznym literami AFED.

Obszar analizowany obejmuje teren nie mniejszy niż trzykrotna szerokość frontu działki wokół granic terenu objętego wnioskiem.

Granicami obszaru analizowanego nie objęto całych działek ewidencyjnych, przy czym stwierdza się, że nie wpłynie to na prawidłowość określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i form architektonicznych obiektów budowlanych linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

**2. Analiza sąsiedniej zabudowy – patrz załącznik tekstowy WYNIKI ANALIZY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**3. Dostęp do drogi publicznej**

**Zgodnie z art. 2 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.**

- ✓ teren objęty wnioskiem posiada dostęp w sposób bezpośredni istniejącym zjazdem z drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej Nr 872 – ul. Szkolna (działka nr ewid. 2374) oraz dwoma istniejącymi zjazdami z drogi publicznej, kategorii powiatowej nr 1118R – ul. Wschodnia (działka nr ewid. 2821).

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

**4. Możliwość uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej**

- ✓ istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (w aktach sprawy znajdują się dokumenty potwierdzające istnienie przyłączenia do sieci).

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 3) uwzględniając ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

5. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- ✓ obszar objęty wnioskiem w liniach rozgraniczających teren inwestycji posiada zgodę ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust.1 w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów Sandomierski zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/218/93 z dnia 02.04.1993 r., (który następnie został zmieniony uchwałą nr XXXIX/339/98 z dnia 25.03.1998 r., w sprawie dokonania zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów Sandomierski), a uchylonym na mocy art. 88 ust. 1 obowiązującej ustawy, ponadto:
  - teren inwestycji to grunty zabudowane i zurbanizowane – inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi, które nie wymagają zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w myśl art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

## 6. Zgodność z przepisami odrębnymi

### 1) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

- ✓ teren objęty wnioskiem nie stanowi gruntów rolnych – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzskiego i wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, po przeanalizowaniu sprawy okazało się, że: zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli z dnia 24 stycznia 2022 r., znak RZ.ZPU.4.522.101.2022.KB, działka o nr ewid. 2741/2 położona w miejscowości Wola Baranowska, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja, nie stanowi nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, ponieważ są to inne tereny zabudowane (Bi).

### 2) Ochrona środowiska

- ✓ inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1839),
- ✓ inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszaru Natura 2000 oraz nie wynika z tej ochrony, na podstawie przeprowadzonej analizy, zgodnie z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247) organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

### 3) Inne

- ✓ wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski teren inwestycji znajduje się w strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Zespół Kościoła Parafialnego pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z plebanią (Nr rej. A-428 z dnia 18.04.1991) - projekt decyzji wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- ✓ teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii wojewódzkiej i powiatowej – projekt decyzji wymaga uzgodnienia z PZDW w Rzeszowie i ZDP – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Według ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów Sandomierski przyjętego Uchwałą nr XLIV/279/2002 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 28 sierpnia 2002 r. na terenie objętym wnioskiem nie występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Anetę Zygmun, legitymującą się uprawnieniami w specjalności architektonicznej bez ograniczeń o nr Rz/A-06/06, posiadającą zaświadczenie o przynależności do Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów nr PK-0239.

Projekt decyzji sporządzony przez członka izby architektów został uzgodniony w wymaganym zakresie z:

- wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – *postanowienie NR T-IRN.5151.6.2022.SS z dnia 28.01.2022r.;*



- Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli w zakresie melioracji wodnych, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *decyzja umarzająca Nr RZ.ZPU.4.522.101.2022.KB z dnia 24 stycznia 2022r.*;
- PZDW w Rzeszowie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*milczące uzgodnienie*”;
- ZDP w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *postanowienie Nr ZD-2.430.6.2022 z dnia 31.01.2022r. oraz ponowne postanowienie Nr ZD-2.430.16.2022 z dnia 07.04.2022r.*

Strony postępowania zostały zapoznane ze zgromadzonym materiałem dowodowym, nie wnosząc uwag do projektu decyzji.

Uwzględniając stan faktyczny i prawny, orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### **Pouczenie**

Niniejsza 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.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 127a kpa § 1 i 2 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i nie przysługuje odwołanie ani skarga do sądu administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wydanie niniejszej decyzji było zwolnione od opłaty skarbowej.

Załączniki:

1. załącznik graficzny,
2. wyniki analizy zabudowy i zagospodarowania terenu z załącznikiem graficznym.



Z up. Burmistrza  
*Małek Barszcz*  
 Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Gmina Baranów Sandomierski, ul. Gen. L. Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski,
2. Strony biorące udział w postępowaniu administracyjnym, wg wykazu pozostającego w aktach sprawy,
3. A/a.

*Projekt decyzji sporządziła posiadająca uprawnienia urbanistyczne na podst. art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. arch. Aneta Zygmunt.*



**OZNACZENIA:**

**A, B, C...** linie rozgraniczające teren inwestycji  
— — — — — nieprzekraczalna linia zabudowy

PODZIAŁKOWA



**CZĘŚĆ GRANICZNA DECYZJI  
O WARUNKACH ZABUDOWY  
BURMISTRZA MIASTA I GMINY  
BARANÓW SANDOMIERSKI**

Nr PI-V.6730.97.2021.22 z dnia 05.04.2022

dz. nr ew. 2741/2 WOLA BARANOWSKA

Rvb  
**up. Burmistrza**  
Mark Barcz  
Zastępca Burmistrza

Załącznik nr 1  
152/2  
do decyzji o warunkach zabudowy  
nr PI-V.6730.97.2021.22  
dnia 05.04.2022







z dnia 07.04.2022r.

**NAZWA INWESTYCJI:** „Budowa budynku usługowego na działce nr ewid. 2741/2 położonej w miejscowości Wola Baranowska, Gmina Baranów Sandomierski”

**WNIOSKODAWCA:** Gmina Baranów Sandomierski, ul. Gen. L. Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski

**Podstawa opracowania.**

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.)
- Rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, Dz.U. 2021 poz. 2399 ze zm.);
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów Sandomierski przyjętego Uchwałą nr XLIV/279/2002 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 28 sierpnia 2002 r. zmienionym Uchwałą NR XXVIII/ 228 /20 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 29 grudnia 2020r., w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, dla terenu położonego w obrębie miejscowości Dąbrowica, Siedleszczany, Skopanie i Suchorzów;
- wniosek Inwestora o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy;
- nieobowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Baranów Sandomierski;
- wizja w terenie.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – określający przeznaczenie terenu.

Wnioskowana inwestycja to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje, iż ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga wydania decyzji. Decyzję o warunkach zabudowy, stosownie do art. 60 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

Na podstawie delegacji ustawowej zamieszczonej w przepisie art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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, określa się: linię zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, szerokość elewacji frontowej oraz geometrię dachu.

Zgodnie z §3 ww. rozporządzenia wokół terenu objętego wnioskiem został wyznaczony obszar analizowany, po czym przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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 ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

**W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:**

1. **Obszar analizowany**
  - ✓ obszar objęty wnioskiem to działka o nr ewid. gr. 2741/2, o powierzchni 0,2835 ha,
  - ✓ działka inwestycyjna zlokalizowana jest w centralnej części miejscowości, przy skrzyżowaniu dróg publicznych, w terenie zabudowy usługowej, (w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się kościół parafialny, w dalszej zespół szkoły podstawowej oraz sklep, dom kultury, straż pożarna), zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej,

- ✓ teren objęty wnioskiem znajduje się przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 872. – ul. Szkolna oraz drogi powiatowej nr 1118R – ul. Wschodniej,
- ✓ teren inwestycji jest uzbrojony, obecnie zainwestowany jest budynkiem opieki zdrowotnej, posiada trzy zjazdy publiczne,
- ✓ teren inwestycji grunty zabudowane i zurbanizowane - inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi,
- ✓ w obszarze analizowanym znajdują się także sieci infrastruktury technicznej.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z § 3 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” - właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których stanowi art. 61 ust. 1 upzp.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi około 61,0 m, oznaczony na załączniku graficznym literami AFED. Obszar analizowany obejmuje teren nie mniejszy niż trzykrotna szerokość frontu działki wokół granic terenu objętego wnioskiem.

Granice obszaru analizowanego nie objęto całych działek ewidencyjnych, przy czym stwierdza się, że nie wpłynęło to na prawidłowość określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i form architektonicznych obiektów budowlanych linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

## **2. Analiza sąsiedniej zabudowy**

### **2.1. W zakresie kontynuacji funkcji**

- ✓ kontynuacja funkcji oznacza, iż nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania i użytkowania obiektów i dać się pogodzić z istniejącą funkcją. Kontynuacja funkcji oznacza również kontynuację w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu,
- ✓ w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa usługowa /kościół parafialny/ i posiadająca dostęp do tej samej drogi publicznej co teren inwestycji,
- ✓ zasada dobrego sąsiedztwa określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do cech i parametrów wyznaczonych przez zabudowę istniejącą. Parametry zabudowy, cechy i wskaźniki na działkach objętych analizą tworzą ład przestrzenny, a ich kontynuacja w nowej zabudowie pozwoli na ochronę tego ładu,
- ✓ działki objęte analizą to: działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828 - ocena terenu analizowanego i ustalenie, które z istniejących parametrów /których budynków/ winny być kontynuowane, zawsze posiada charakter oceny subiektywnej. Często w ocenie terenu analizowanego i przy wyborze parametrów i wskaźników, które winny być kontynuowane, pomaga badanie szerszego kontekstu przestrzennego, w tym weryfikacja jego wartości przyrodniczych i kulturowych, weryfikacja ta prowadzi do wniosku, iż istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym – ta usługowa, różna parametrami nie tworzy jednolitej całości architektonicznej, a współtworzy całość urbanistyczną, budynek usługowy z racji swojej funkcji, wymogów technologicznych wyróżnia się odrębną formą architektoniczną od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, lecz nie stanowi on dysharmonii kompozycyjno-estetycznej, a jest akcentem w terenie, tu: wybrano budynki o funkcji handlowej bądź służby zdrowia, które zlokalizowane są w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej i kubaturą oraz bryłą są zbliżone do wnioskowanego obiektu - stąd argument, by właśnie parametry ww. budynku były kontynuowane,
- ✓ tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą charakteryzują się odmiennym - większym - wskaźnikiem intensywności wykorzystania terenu, ze względu na często większą powierzchnię zabudowy /wymogi funkcjonalne, budowlane, technologiczne/ oraz konieczną realizację układów komunikacji - placów manewrowych, parkingów itp. Zabudowania usługowe charakteryzują się również odmienną architekturą obiektów skoncentrowaną na ergonomii oraz ekonomicie. Ponadto zabudowania usługowe często charakteryzują się prostą bryłą, nie nawiązującą swym kształtem do zabudowań mieszkalnych,
- ✓ budowa budynku usługowego jest zgodna z funkcją otoczenia /i jest kontynuacją funkcji działki/, z uwagi na jej lokalizację w centrum miejscowości, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej i powiatowej, w której ciągu znajdują się liczne usługi, bardzo dobrze komponuje się w charakterystykę układu przestrzennego miejscowości.

### **2.2. W zakresie kontynuacji linii zabudowy**

- ✓ budynki usługowe obszarze analizowanym /działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828/ wykształciły linię zabudowy od strony drogi publicznej,
  - linię nieprzekraczalną od strony drogi wojewódzkiej ustalono jak na załączniku graficznym, na zasadzie kontynuacji lokalizacji budynku kościoła na działce nr ewid. 2740, natomiast kolejną linię nieprzekraczalną od



strony drogi powiatowej wyznaczono zgodnie z ustawą o drogach publicznych /istniejąca zabudowa usługowa jest zbliżona do drogi powiatowej niezgodnie z obowiązującymi przepisami/ - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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/ cyt.: §4. Wyznaczanie obowiązującej linii nowej zabudowy.: ust.1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.,

- przepisy §4 posługując się jedynie sformułowaniem „obowiązująca linia zabudowy” – mogą sugerować, że jedyną możliwością wyznaczania linii zabudowy, jest wyznaczanie linii obowiązującej. Jednakże, rozpatrując zagadnienie wyznaczania linii zabudowy w szerszym kontekście prawnym, zwłaszcza z uwzględnieniem § 3. pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, który to przepis wskazuje na obowiązek stosowania Polskiej Normy PN-B01027 z dnia 11 lipca 2002 r., uwzględnić należy możliwość wyznaczania, podanych tą normą, zarówno obowiązujących linii zabudowy, jak i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym.

#### **2.3. W zakresie intensywności wykorzystania terenu**

- ✓ Inwestor wnioskuję o wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni terenu inwestycji – brak danych,
- zabudowa w obszarze analizowanym /działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828/ na działkach różnej wielkości, średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi około 5,32%, 39,43%, 38,20%,
- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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/ cyt.: §5. Wyznaczanie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego – ustalono wskaźnik 27,65%, jednakże ze względu na fakt, iż wymogi technologiczne warunkują ściśle sposób zagospodarowania teren inwestycji - ustalono wskaźnik indywidualny, wynikający z danych przypisanych we wniosku, a jednocześnie pozwalający na utrzymanie specyfiki zagospodarowania terenu analizowanego, zgodnie z §5.2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1- ww. rozporządzenia,
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu jest tak specyficznym wskaźnikiem, że wyznaczanie tego parametru w oparciu o matematycznie obliczoną średnią rzadko przynosi prawidłowe rezultaty.

#### **2.4. W zakresie gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych**

Budynki istniejące w zasięgu analizy:

- ✓ wysokość istniejącej zabudowy:
  - Inwestor wnioskuję o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku usługowo-handlowego do szczytu/kalenicy – 7,80 m z tolerancją 20%,
  - dla budynku usługowego w obszarze analizowanym /działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828/ wynosi około 6,0 m, 7,5 m, 8,0 m,
  - parametr ustalono jak w sentencji decyzji, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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/ cyt.: §7. Wyznaczanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 - z racji faktu, iż budynek zlokalizowany będzie od strony drogi publicznej i będzie tworzył /wraz z istniejącą zabudową o tej funkcji/ akcent urbanistyczny, przyjęto wskaźnik jak w sentencji, wynikający z analizy urbanistycznej, który nawiązuje i jest zgodny jest ze specyfiką istniejącej zabudowy,
- ✓ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu,
  - Inwestor wnioskuję o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku usługowo-handlowego do okapu/attyki – 3,50 m z tolerancją 20%,
  - dla budynku usługowego w obszarze analizowanym /działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828/ wynosi około 3,2 m, 3,8 m, 6,0 m, 8,0 m,
  - parametr ustalono jak w sentencji decyzji, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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/ cyt.: §7. Wyznaczanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich - z racji faktu, iż budynek zlokalizowany będzie od strony drogi publicznej i będzie

tworzył /wraz z istniejącą zabudową o tej funkcji/ akcent urbanistyczny, przyjęto wskaźnik jak w sentencji, wynikający z analizy urbanistycznej, który nawiązuje i jest zgodny jest ze specyfiką istniejącej zabudowy,

- ✓ szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy
  - Inwestor wnioskuję o szerokość elewacji frontowej budynku usługowego do 32,0 m - 35,0 m,
  - istniejąca średnia szerokość elewacji frontowych dla budynków usługowych w obszarze analizowanym /działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828/ wynosi około 15,0 m,
  - istniejąca szerokość elewacji frontowej dla budynków usługowych w obszarze analizowanym /działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828/ wynosi kolejno 13,0 m, 18,0 m, 14,0 m,
  - budynek nie będzie tworzył pierzei ulicy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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/ cyt.: §6. *Wyznaczanie szerokości elewacji frontowej 2. – Dopuszcza się wyznaczanie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3. ust. 1 – z racji faktu, iż budynek zlokalizowany będzie od strony drogi publicznej i będzie tworzył /wraz z istniejącą zabudową o tej funkcji/ akcent urbanistyczny, oraz, że z racji specyficznego przeznaczenia charakteryzuje się parametrami wynikającymi z technologii, określono parametr zbliżony do wnioskowanego,*
- ✓ geometria dachu
  - Inwestor wnioskuję o dach dwuspadowy lub wielospadowy dla budynku usługowego, o kącie nachylenia połąci dachowych od 20 do 45<sup>0</sup>,
  - istniejące dachy budynków usługowych w obszarze analizowanym /działki nr ewid. 2741/2, 1159, 2828/ są przekryte stropodachem, o spadku do 2<sup>0</sup>, dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połąci dachowych w przedziale 20-45<sup>0</sup>,
  - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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/ cyt.: §8. *Ustalanie geometrii dachu Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połąci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym - ustalono geometrię dachu wynikającą z analizy urbanistycznej, mając na względzie lokalizację terenu inwestycyjnego - budynek usługowy będzie zlokalizowany przy drodze publicznej i będzie tworzył /wraz z istniejącą zabudową o tej funkcji/ akcent urbanistyczny, ustalono geometrie dachów typowe dla obiektów tego typu, które też są charakterystyczne w obszarze analizowanym oraz wynikające z technologii planowanych budynków.*

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

### 3. Dostęp do drogi publicznej

**Zgodnie z art. 2 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.**

- ✓ teren objęty wnioskiem posiada dostęp w sposób bezpośredni istniejącym zjazdem z drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej Nr 872 – ul. Szkolna (działka nr ewid. 2374) oraz dwoma istniejącymi zjazdami z drogi publicznej, kategorii powiatowej nr 1118R – ul. Wschodnia (działka nr ewid. 2821).

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

### 4. Możliwość uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej

- ✓ istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (w aktach sprawy znajdują się warunki techniczne przyłączenia do sieci).

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 3) uwzględniając ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

### 5. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- ✓ obszar objęty wnioskiem w liniach rozgraniczających teren inwestycji posiada zgodę ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust.1 w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baranów Sandomierski zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/218/93 z dnia 02.04.1993 r., (który następnie został zmieniony uchwałą nr XXXIX/339/98 z dnia 25.03.1998 r., w sprawie dokonania zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów Sandomierski), a uchylonym na mocy art. 88 ust. 1 obowiązującej ustawy, ponadto:
- ✓ teren inwestycji to grunty zabudowane i zurbanizowane – inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi, które nie wymagają zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w myśl art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*



## 6. Zgodność z przepisami odrębnymi

### 1) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

- ✓ teren objęty wnioskiem nie stanowi gruntów rolnych – projekt decyzji nie wymagał uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzeskiego i wymagał uzgodnienia z Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, po przeanalizowaniu sprawy okazało się, że: zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli z dnia 24 stycznia 2022 r., znak RZ.ZPU.4.522.101.2022.KB, działka o nr ewid. 2741/2 położona w miejscowości Wola Baranowska, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja, nie stanowi nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, ponieważ są to inne tereny zabudowane (Bi).

### 2) Ochrona środowiska

- ✓ inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1839),
- ✓ inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszaru Natura 2000 oraz nie wynika z tej ochrony, na podstawie przeprowadzonej analizy, zgodnie z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247) organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

### 3) Inne

- ✓ wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski teren inwestycji znajduje się w strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Zespół Kościoła Parafialnego pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z plebanią (Nr rej. A-428 z dnia 18.04.1991) - projekt decyzji wymagał uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- ✓ teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii wojewódzkiej i powiatowej – projekt decyzji wymagał uzgodnienia z PZDW w Rzeszowie i ZDP – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

## 7. Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy

### a/ obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, w tym 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 30%,
- wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej min. 10% terenu inwestycji,

### **budynek usługowy:**

- szerokość elewacji frontowej budynku /od strony zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę/ – 32,00 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu/attyki budynku – 3,50 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do szczytu/kalenicy – 7,80 m z tolerancją 20%
- geometria dachu – dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o spadku połaci dachowej od 20° do 45°, budynek zlokalizowany równolegle do dz. nr ewid. 2741/1,
- wykończenie elewacji - jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach wszystkich części budynku, zastosowanie na elewacjach co najwyżej trzech kolorów lub trzech odcieni jednego koloru tynków lub/i okładzin elewacyjnych, zaleca się kolory pastelowe oraz materiały o wysokich standardach wykończeniowych i estetycznych,
- pokrycie dachowe - blacha, blachodachówka, lub dachówka w kolorze harmonizującym z otoczeniem- odcień grafitu, czerwieni,
- powierzchnia sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przedmiotowa inwestycja może wymagać przebudowy lub/i przełożenia uzbrojenia,
- przewidziana jest rozbiórka istniejącego budynku ośrodka zdrowia,
- tereny dróg i placów manewrowych należy wykonać jako nieprzepuszczalne dla zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
- należy zachować stosowne odległości w stosunku do istniejącego uzbrojenia, kolizje z innymi sieciami lub przyłączami uzbrojenia technicznego należy rozwiązać na warunkach uzyskanych u dysponentów sieci,
- przedmiotowa decyzja nie rozstrzyga o spełnieniu wymaganymi przepisami odrębnymi parametrów dojazdu (w tym zjazdu) do działki objętej wnioskiem,
- obszar znajduje się w terenie podtopień – należy zastosować niezbędne rozwiązania projektowe w celu zabezpieczenia budynku przed zalaniem,

- inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej) zapewniając poszanowanie występujących w jej obszarze oddziaływania uzasadnionych interesów osób trzecich.

#### **8 Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- zapewnienie dostawy wody – z sieci wodociągowej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- zapewnienie dostawy energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych/bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- zapewnienie dostawy gazu – z sieci gazowej na zasadach podanych przez dysponenta sieci, dla celów ogrzewania technologicznego oraz dla potrzeb bytowych,
- odprowadzenie wód opadowych/roztopowych z dachu budynku na teren biologicznie czynny własnej działki w sposób określony przepisami szczególnymi w tym zakresie, (lub np. do szczelnego zbiornika), lub kanalizacji deszczowej,
- odprowadzenie wód (ścieków przemysłowych) /podczyszczonych, z terenów utwardzonych w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, wody opadowe z terenu utwardzonego odprowadzane przez urządzenie separatora do kanału sanitarnego lub do szczelnego zbiornika,
- odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności zbierane selektywnie i przekazywane podmiotom gospodarczym posiadającym wymagane prawem zezwolenie w celu odzysku i/lub unieszkodliwienia,
- ogrzewanie obiektu – w sposób nie pogarszający stanu środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych,,
- przewidywana ilość miejsc postojowych – co najmniej dziesięć miejsc postojowych, w przypadku stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne należy przyjąć wskaźnik 10% ogólnej liczby wymaganych stanowisk, w tym nie mniej niż jedno oraz co najmniej jedno miejsce dla samochodów innych niż samochody osobowe oraz co najmniej 1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, miejsca zlokalizowane na działkach nr ewid. 2741/2, jest wystarczającym uzbrojeniem dla zamierzenia inwestycyjnego opisanego we wniosku. Należy dokonać konkretyzacji wymagań (również w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych) na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

#### **9. Ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, MPOZP Miasta i Gminy Baranów Sandomierski oraz innych dostępnych opracowań wynika, że:**

- wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski teren inwestycji znajduje się w strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Zespół Kościoła Parafialnego pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z plebanią (Nr rej. A-428 z dnia 18.04.1991) - projekt decyzji wymagał uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- teren objęty wnioskiem nie stanowi gruntów rolnych – projekt decyzji nie wymagał uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzeskiego i wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, po przeanalizowaniu sprawy okazało się, że: zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli z dnia 24 stycznia 2022 r., znak RZ.ZPU.4.522.101.2022.KB, działka o nr ewid. 2741/2 położona w miejscowości Wola Baranowska, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja, nie stanowi nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, ponieważ są to inne tereny zabudowane (Bi);
- teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii wojewódzkiej i powiatowej – projekt decyzji wymagał uzgodnienia z PZDW w Rzeszowie i ZDP – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
- inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1839),
- inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszaru Natura 2000 oraz nie wynika z tej ochrony, na podstawie przeprowadzonej analizy, zgodnie z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.) organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

#### **10. Zamierzenie budowlane**

- nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji



strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 428, ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

*Analiza wykazała zgodność z art. 61 ust. 1 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

**Analizę wykonano biorąc pod uwagę zabudowę w terenie przyległym do terenu inwestycji.**

Budynki powinny posiadać cechy zabudowy zapewniające zachowanie wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, zgodnie z wymogami art. 1 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nawiązanie gabarytami i formą architektoniczną do charakteru otaczającej zabudowy.

**W wyniku analizy stwierdzono, że teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. i możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.**

W trakcie sporządzania analizy wykorzystano dane znajdujące się na stronie

[http://tarnobrzski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers="+granice+OSM+](http://tarnobrzski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=)

<https://baranowsandomierski.e-mapa.net>

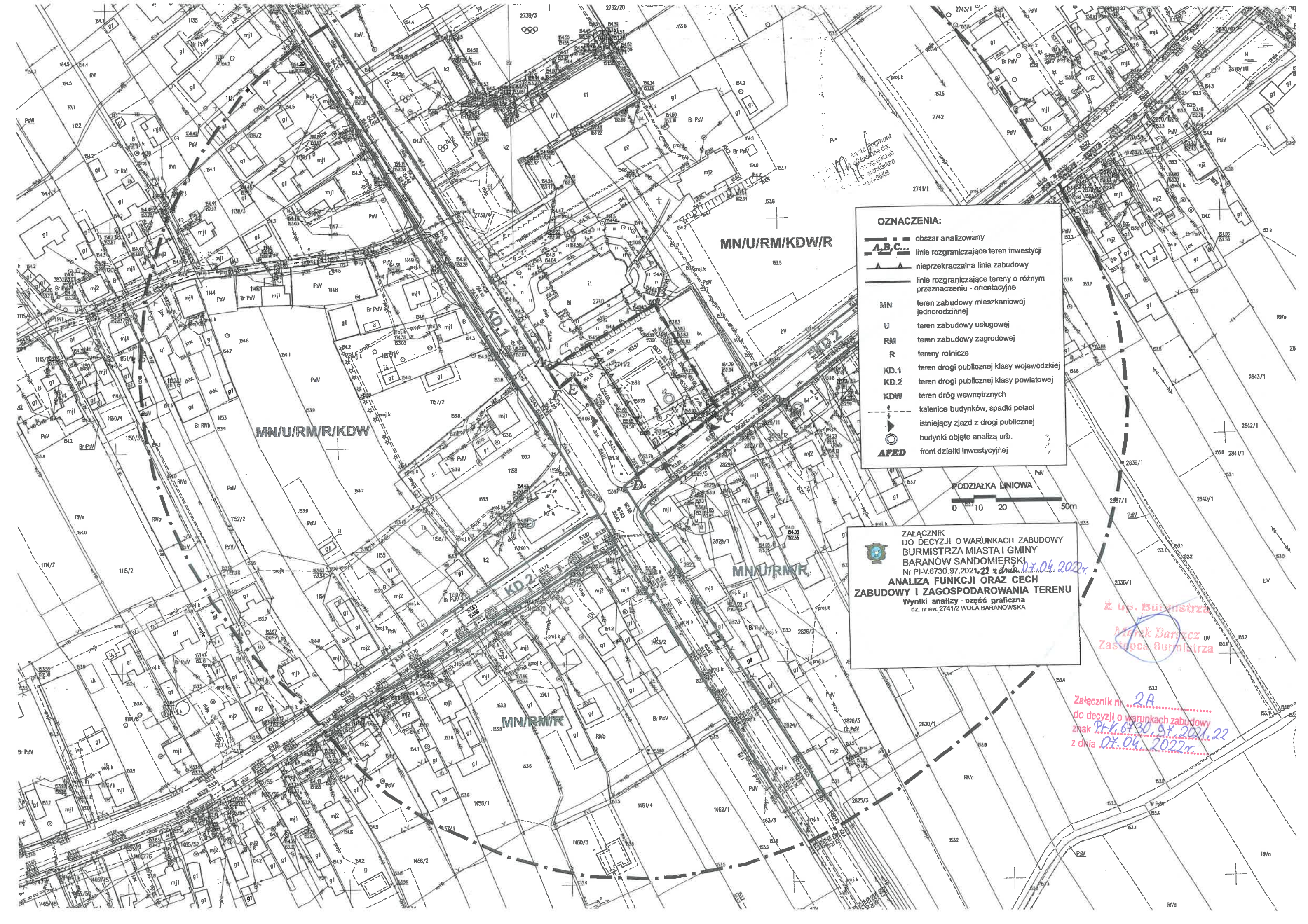
<https://sip.gison.pl/baranowsandomierski>

Z up. Burmistrza  
*Marek Barszcz*  
Zastępca Burmistrza

*Analizę sporządziła posiadająca uprawnienia urbanistyczne na podst. art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. arch. Aneta Zygmunt.*







**OZNACZENIA:**

- obszar analizowany
- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - orientacyjne
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U** teren zabudowy usługowej
- RM** teren zabudowy zagrodowej
- R** tereny rolnicze
- KD.1** teren drogi publicznej klasy wojewódzkiej
- KD.2** teren drogi publicznej klasy powiatowej
- KDW** teren dróg wewnętrznych
- kalenice budynków, spadki połaci
- istniejący zjazd z drogi publicznej
- budynki objęte analizą urb.
- front działki inwestycyjnej



**ZALĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY BURMISTRZA MIASTA I GMINY BARANÓW SANDOMIERSKI**  
 Nr PI-V.6730.97.2021.22 z dnia 07.04.2022r.

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
 Wyniki analizy - część graficzna  
 dz. nr ew. 2741/2 WOLA BARANOWSKA

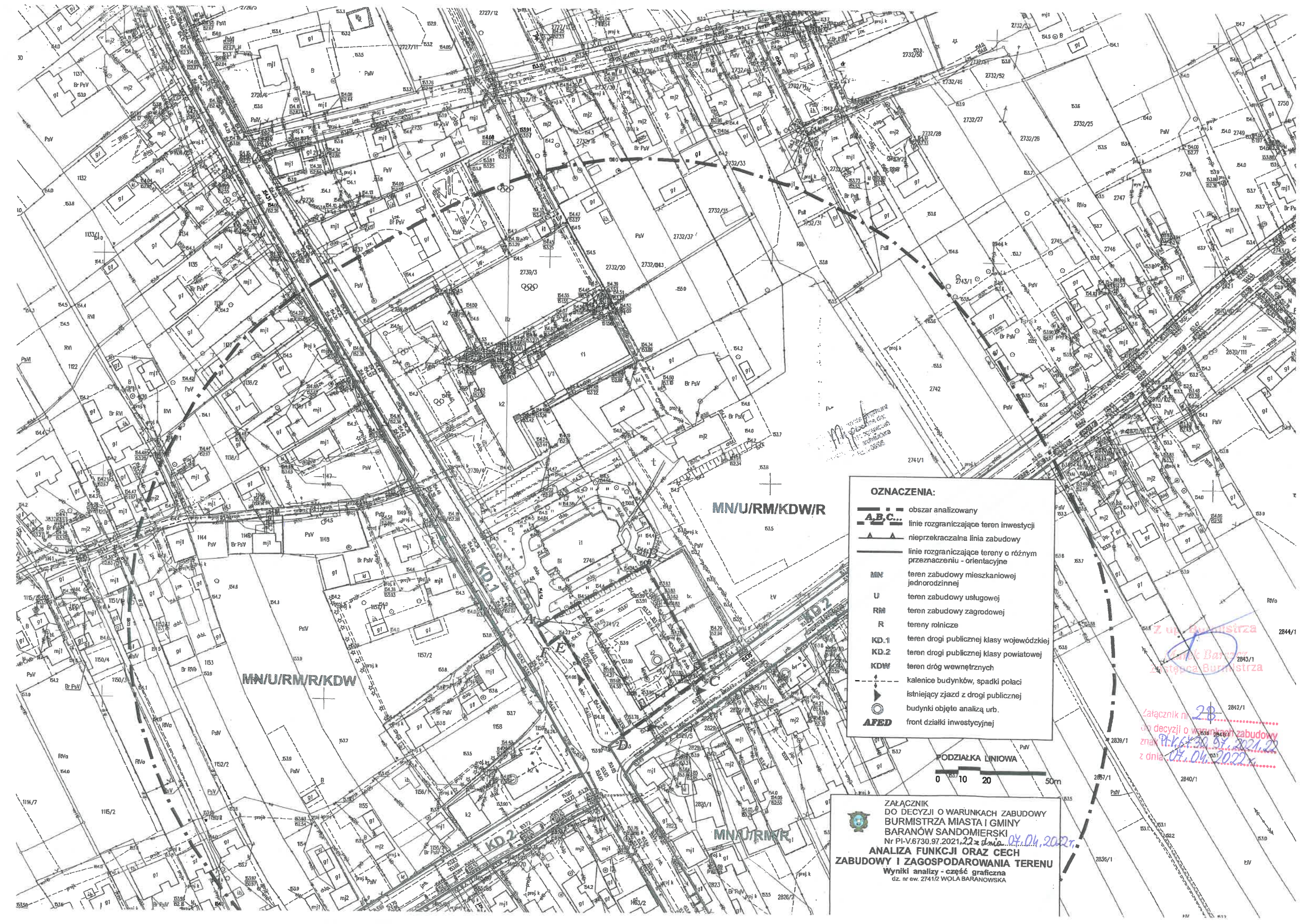
*Z up. Burmistrza*  
*Marek Barcz*  
 Zastępca Burmistrza

Załącznik nr 2A  
 do decyzji o warunkach zabudowy  
 znak PI-V.6730.97.2021.22  
 z dnia 07.04.2022r.









**OZNACZENIA:**

- A.B.C...** obszar analizowany
- ▲▲—** linie rozgraniczające teren inwestycji
- ▲▲—** nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - orientacyjne
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U** teren zabudowy usługowej
- RM** teren zabudowy zagrodowej
- R** tereny rolnicze
- KD.1** teren drogi publicznej klasy wojewódzkiej
- KD.2** teren drogi publicznej klasy powiatowej
- KDW** teren dróg wewnętrznych
- ▲▲—** kalenice budynków, spadki połaci
- ▲** istniejący zjazd z drogi publicznej
- budynki objęte analizą urb.
- AFED** front działki inwestycyjnej



**ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY BURMISTRZA MIASTA I GMINY BARANÓW SANDOMIERSKI**  
 Nr PI-V.6730.97.2021.22 z dnia 04.04.2022r.  
**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
 Wyniki analizy - część graficzna  
 dz. nr ew. 2741/2 WOLA BARANOWSKA

*Z ul. Burmistrza*  
*Bank Baranów*  
*Zastępcą Burmistrza*

Załącznik nr 28  
 do decyzji o warunkach zabudowy  
 znak PI-V.6730.97.2021.22  
 z dnia 04.04.2022r.



