Burmistrz Miasta i Gminy
Baranów Sandomierski
Wp. pełnomocnictwo

PI-V.6730.7.2023

Z up. Burmistrza
Marek Barszcz
Zastępca Burmistrza

Baranów Sandomierski, dnia 22.03.2023r.

Decyzja niniejsza wskutek braku odwołania stała się ostateczna z dniem 13.04.2023r.

DECYZJA 18/2023
o warunkach zabudowy

Działając na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503, ze zm.), 1846, 2185 i 2747) oraz art. 104 i art. 107 § 1, 2, 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735, 1491), a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., nr 164, poz. 1588 ze zm.).

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

z dnia: **25.01.2023r.**

USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY

Dla inwestycji pn. **„Budowa piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na części działki nr ewid. 1988/1 położonej w miejscowości Baranów Sandomierski, w Gminie 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 mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Funkcja (zgodnie z PKOB) – budynek mieszkalny jednorodzinny – 15 (1110).

3) Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego
a) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
- obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym budynek należy lokalizować w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik budynku zlokalizowany był na tej linii obowiązującej, na tej linii należy zlokalizować sześć budynków mieszkalnych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wielkość powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji do 20%,
- wielkość terenu powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% terenu inwestycji,

budynek mieszkalny:
- szerokość elewacji frontowej budynku (od strony zjazdu na działkę) – 20,00 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu budynku – 4,00 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do szczytu/kalenicy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, 8,00 m z tolerancją 20%,
- dach wielospadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych od 30^0 do 45^0, o kalenicy równoległej lub prostopadłej do obowiązującej linii zabudowy,
- 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,
- pokrycie dachowe: blacha, blachodachówka lub dachówka – w kolorze harmonizującym z otoczeniem- odcień grafitu, czerwieni,

– projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami odrębnymi,
– przedmiotowa inwestycja może wymagać przebudowy lub/i przełożenia uzbrojenia,
– 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 narażony jest na podtopienia i jest to obszar zagrożenia powodziowego raz na 100 lat – należy zastosować niezbędne rozwiązania projektowe w celu zabezpieczenia budynków przed zalaniem wodami,
– 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

– wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski teren inwestycji znajduje się w strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, E - ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i K - ochrony krajobrazu kulturowego, zlokalizowany jest na obszarze zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Baranowa Sandomierskiego (Nr rej. A-290z 06.05.1985r.) oraz w sąsiedztwie lokalizacji zabytku nieruchomego - monumentu (znak: 290/A z dnia 06.05.1985) - 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 2003r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
– teren objęty wnioskiem stanowi grunty rolne – projekt decyzji wymagał uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzeskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych i z Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli w zakresie melioracji wodnych 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,
– teren inwestycyjny usytuowany jest w ramach obszaru występowania złóż siarki rodzimej Baranów Sandomierski-Skopanie - projekt decyzji wymagał uzgodnienia z Ministrem Środowiska, Oddziału Nadzoru Geologicznego - projekt decyzji wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego, na podstawie na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
– teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej, kategorii gminnej - projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z zarządcą drogi 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 (Dz.U. z 2019r., 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. (Dz. U. z 2021r., poz. 247), organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

5/ Dostępność komunikacyjna

– teren objęty wnioskiem posiada dostęp w sposób bezpośredni zjazdem indywidualnym z drogi publicznej, kategorii gminnej 0112R – ul. Borowa (działka nr ewid. 1548/1).
– w przypadku zbycia części terenu inwestycji, należy nowym właścicielom zapewnić prawny dostęp do drogi publicznej na działce nr ewid. 1548/1 („Droga Borowa") *np. poprzez sprzedaż udziałów w działce stanowiącej dojazd przez projektowane w ramach terenu inwestycji drogi wewnętrzne na poszczególne nieruchomości lub służebność.*

6) 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 energetycznej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
– odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
– zapewnienie dostawy gazu – brak potrzeb,
– odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki w sposób określony przepisami szczególnymi w tym zakresie, w tym do zbiornika retencyjnego,
– ogrzewanie budynku mieszkalnego - indywidualne źródło ciepła, funkcjonujące w sposób nie pogarszający stanu środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych,
– przewidywana ilość miejsc postojowych - co najmniej dwa stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym jedno stanowisko dopuszcza się w pom. garażu w przedmiotowym budynku mieszkalnym, lokalizowane na terenie objętym wnioskiem.

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 2019r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (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 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. (Dz. U. z 2021r., 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-I** 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 25.01.2023r., do Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych", na części działki nr ewid. 1988/1 położonej w miejscowości Baranów Sandomierski, w Gminie Baranów Sandomierski

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 2003r., 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 2003r., 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 2003r., 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.

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 nie posiada zgody 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 2.04.1993r., (który następnie został zmieniony uchwałą nr XXXIX/339/98 z dnia 25.03.1998r., w sprawie dokonania zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów Sandomierski), a uchylonym na mocy art. 88 ust. 1 obowiązującej ustawy, ale:
- ✓ teren inwestycji to grunty rolne klasy V, 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 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r., poz. 1161).

Zgodność z przepisami odrębnymi

1) *Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych*
   - ✓ teren objęty wnioskiem stanowi grunty rolne, projekt decyzji wymaga uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzeskiego i 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.
2) *Ochrona środowiska*
   - ✓ wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski teren inwestycji znajduje się w strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, E - ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i K - ochrony krajobrazu kulturowego, zlokalizowany jest na obszarze zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Baranowa Sandomierskiego (Nr rej. A-290z 06.05.1985r.) oraz w sąsiedztwie lokalizacji zabytku nieruchomego - monumentu (znak: 290/A z dnia 06.05.1985) - 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 2003r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
   - ✓ teren inwestycyjny usytuowany jest w ramach obszaru występowania złóż siarki rodzimej Baranów Sandomierski-Skopanie - projekt decyzji wymagał uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego

- ✓ - projekt decyzji wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego, na podstawie na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- ✓ inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., 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 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. (Dz. U. z 2021 r. poz. 247), organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

3) *Inne*

- ✓ teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej, kategorii gminnej - projekt decyzji podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską, jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest położony w obszarze górniczym.

Według ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim nr XLIV/279/2002, z dnia 28 sierpnia 2002 roku, 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, nie występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Anetę Zygmunt, 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 2003r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – Pismo znak: T-IRN.5151.24.2023.TS, z dnia 13.03.2023r.,
- Starostą Powiatu Tarnobrzeskiego, 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 – *„Milczące uzgodnienie”,*
- 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 – *„Milczące uzgodnienie”,*
- Marszałkiem Województwa Podkarpackiego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych– *„Milczące uzgodnienie”,*
- UMiG Baranów Sandomierski, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *„Milczące uzgodnienie”.*

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.

W przypadku niewydania w terminie określonym przepisami prawa decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary. Do wskazanego wyżej terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wymierzenia kary należy wnieść do Wojewody Podkarpackiego za pośrednictwem niniejszego organu (art. 64 ust. 1 w zw. z art. 51 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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.

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

BURMISTRZ MIASTA I GMINY BARANÓW SANDOMIERSKI

Z up. Burmistrza
Marek Burszcz
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:
1. Inwestor,
2. Strony wg wykazu,
3. A/a.

dnia 22.03.2023r.

NAZWA INWESTYCJI: „Budowa piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na części działki nr ewid. 1988/1 położonej w miejscowości Baranów Sandomierski, w Gminie 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 2003r,. (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 2003r., (Dz. U. z 2003r., Nr 164 poz. 1588 ze zm.)**
- **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim nr XLIV/279/2002, z dnia 28 sierpnia 2002 roku, 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 Baranów Sandomierski, 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 2003r., 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 stanowi części działki nr ewid. 1988/1, o powierzchni około 1,99 ha, działka inwestycyjna zlokalizowana jest w południowej części miasta, w obszarze ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związanej z rolnictwem oraz terenów rolnych,
- ✓ teren inwestycji graniczy z działką stanowiącą drogę publiczną i z terenem niezainwestowanym, jak i pozostałą częścią przedmiotowej działki nieobjętej wnioskiem,
- ✓ w niebezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest teren sportowy – boisko trawiaste wraz z zapleczem,
- ✓ teren inwestycyjny jest niezainwestowany, częściowo uzbrojony (sieć teletechniczna),
- ✓ teren inwestycji to: grunty orne oznaczone symbolem R klasy V oraz pastwiska trwałe oznaczone symbolem Ps klasy V,
- ✓ w ww. 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 2003r., *„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 wniosek 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 inwestycji, oznaczona na załączniku graficznym literami AI, wynosi około 166,0 m.
Obszar analizowany obejmuje teren nie mniejszy niż trzykrotna szerokość frontu działki wokół granic terenu objętego wnioskiem.
Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar terenu podlegającego analizie, o którym mowa powyżej, ustala się na podstawie przepisów rozporządzenia. W § 3 ust. 2 rozporządzenia wskazano, że granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.
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

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 mieszkaniowa jednorodzinna, działka nr ewid. 1982 (znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestycyjnej, posiadająca dostęp do tej samej drogi publicznej), jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- ✓ zgodnie z orzeczeniem SKO znak: SKO.145/43/2020 z dnia 8 maja 2020r.: ustalenia dotyczące zabudowy na wszystkich działkach, (…), odpowiednio poczynione oraz uzewnętrznione w postaci konkretnych zapisów w analizie urbanistycznej, mogą dać materiał badawczy dla ustalenia parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy, stąd:
- ✓ działki objęte analizą to: działki nr ewid. 1934, 1935, 1933/7, 1944/2, 1947/1, 1952/1+1951/1, 1956/1+1957/1, 1974/1, 1982, 1953, 1932, 1947/2+1948/2, 1951/2+1952/2, 1959+1960, 1956/2+1957/2, 1961/2, 1962/1+1963/1, 1964/2+1965, 1966/3, 2067/2, 1974/2, 1979/1, 544/6, 544/2, 551, 550/2, 793, 557, 558 - 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 mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, choć czasami różna /parametrami/ tworzy harmonijną całość architektoniczno-urbanistyczną, zlokalizowaną w widłach ulic publicznych – ul. Borowej i ul. Jana Pawła II oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,

- ✓ zasada dobrego sąsiedztwa określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do cech i parametrów wyznaczonych przez zabudowę istniejącą. Parametry zabudowy, cechy i wskaźniki na dz. objętych analizą tworzą ład przestrzenny, a ich kontynuacja w nowej zabudowie pozwoli na ochronę tego ładu,
- ✓ budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodna z funkcją otoczenia.

2.2.**W zakresie kontynuacji linii zabudowy**

- budynki o funkcji mieszkalnej wykształciły linię zabudowy od strony drogi publicznej, 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 2003r., 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,* na zasadzie kontynuacji lokalizacji budynku mieszkalnego na dz. nr ew. 1982, budynki gospodarzenie nie wykształciły linii zabudowy, stad, 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. 2003 nr 164 poz. 1588, Dz. U. 2021 poz. 2399) *cyt.: 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,* na zasadzie minimalnej odległości od dróg wewnętrznych,
  - ustala się obowiązującą linię zabudowy, przy czym budynek mieszkalny należy lokalizować w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik budynku zlokalizowany był na tej linii, ustala się nieprzekraczalną linię od strony południowej, od strony działki, która jest przewidziana dla ruchu kołowego i pieszego.

2.3.**W zakresie intensywności wykorzystania terenu**

- ✓ Inwestor wnioskuje o wskaźnik intensywności zabudowy – brak danych,
  - zabudowa usytuowana jest na działkach różnej wielkości, średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym (działka nr ewid. 1934, 1935, 1933/7, 1944/2, 1947/1, 1952/1+1951/1, 1956/1+1957/1, 1974/1, 1982, 1953, 1932, 1947/2+1948/2, 1951/2+1952/2, 1959+1960, 1956/2+1957/2, 1961/2, 1962/1+1963/1, 1964/2+1965, 1966/3, 2067/2, 1974/2, 1979/1, 544/6, 544/2, 551, 550/2, 793, 557, 558/ wynosi kolejno 14,61%, 7%, 6,75%, 14,02%, 8,13%, 2,69%, 2,48%, 2,21%, 2,07%, 2,28%, 4,43%, 3,18%, 3,89%, 1,26%, 3,53%, 3,08%, 5,77%, 4,23%, 7,31%, 3,27%, 5,33%, 6,44%, 4,44%, 4,87%, 20,14%, 8,86%, 5,08%, 4,2%, 2,7%,
  - 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 2003r., 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 5,66% +/- 20%, jednakże z racji specyficznych uwarunkowań, jakie stanowią fakt, iż działki w terenie analizowanym cechuje pewna rozbieżność pod względem powierzchni i różne zainwestowanie pod względem ilości budynków, a teren inwestycyjny stanowi część działki ewidencyjnej, ustalono wskaźnik indywidualny, 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.*

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

Budynki istniejące w zasięgu analizy:

- ✓ wysokość istniejącej zabudowy
  - Inwestor wnioskuje o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego do szczytu/kalenicy – od 8,00 m, do 8,50 m,
  - dla budynku mieszkalnego w obszarze analizowanym /dz. nr ew. 1934, 1935, 1933/7, 1944/2, 1947/1, 1952/1+1951/1, 1956/1+1957/1, 1974/1, 1982, 1953, 1932, 1947/2+1948/2, 1951/2+1952/2, 1959+1960, 1956/2+1957/2, 1961/2, 1962/1+1963/1, 1964/2+1965, 1966/3, 2067/2, 1974/2, 1979/1, 544/6, 544/2, 551, 550/2, 793, 557, 558) wynosi około 5,50 m, 6,00 m, 6,50 m, 7,00 m, 7,50 m, 8,00 m, 8,50 m, (wartości od najmniejszej, bez powtórzeń),
  - 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 2003r., 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, 3.Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. 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 nie będzie tworzył pierzei ulicy, przyjęto wskaźnik, który zgodny jest ze specyfiką istniejącej zabudowy,

- ✓ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu
  - Inwestor wnioskuje o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego do okapu – od 3,50 m do 4,50 m,
  - dla budynku mieszkalnego w obszarze analizowanym (działka nr ewid. 1934, 1935, 1933/7, 1944/2, 1947/1, 1952/1+1951/1, 1956/1+1957/1, 1974/1, 1982, 1953, 1932, 1947/2+1948/2, 1951/2+1952/2, 1959+1960, 1956/2+1957/2, 1961/2, 1962/1+1963/1, 1964/2+1965, 1966/3, 2067/2, 1974/2, 1979/1, 544/6, 544/2, 551, 550/2, 793, 557, 558) wynosi około 2,50 m, 3,00 m, 3,50 m, 4,00 m, 4,50 m, 5,50 m, (wartości od najmniejszej, bez powtórzeń)
  - 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 2003r., 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, 3.Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. 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 nie będzie tworzył pierzei ulicy, przyjęto wskaźnik, który zgodny jest ze specyfiką istniejącej zabudowy,

- ✓ szerokość istniejącej zabudowy
  - Inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – od 18,00 do 22,00 m,
  - istniejąca średnia szerokość elewacji frontowych dla budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym (działka nr ewid. 1934, 1935, 1933/7, 1944/2, 1947/1, 1952/1+1951/1, 1956/1+1957/1, 1974/1, 1982, 1953, 1932, 1947/2+1948/2, 1951/2+1952/2, 1959+1960, 1956/2+1957/2, 1961/2, 1962/1+1963/1, 1964/2+1965, 1966/3, 2067/2, 1974/2, 1979/1, 544/6, 544/2, 551, 550/2, 793, 557, 558) wynosi około 10,38 m
  - istniejąca szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym (działka nr ewid. 1934, 1935, 1933/7, 1944/2, 1947/1, 1952/1+1951/1, 1956/1+1957/1, 1974/1, 1982, 1953, 1932, 1947/2+1948/2, 1951/2+1952/2, 1959+1960, 1956/2+1957/2, 1961/2, 1962/1+1963/1, 1964/2+1965, 1966/3, 2067/2, 1974/2, 1979/1, 544/6, 544/2, 551, 550/2, 793, 557, 558) wynosi kolejno 11
  - 9m, 9m, 11m, 10m, 8m, 8m, 8m, 7m, 9m, 13m, 13m, 9m, 13m, 9m, 9m, 11m, 10m, 10m, 11m, 10m, 110m, 11m, 10m, 10m, 7m, 12m, 11m, 13m, 10m, 20m,
  - 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 2003r., nr 164, poz. 1588) cyt.: *§6. Wyznaczanie szerokości elewacji frontowej 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1* – ustala się parametr jak w sentencji, nawiązując do występujących maksymalnych szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego w obszarze analizowanym, co nie będzie tworzyło dysonansu urbanistycznego i architektonicznego,

- ✓ geometria dachów istniejących budynków
  - Inwestor wnioskuje o dach wielospadowy na budynku mieszkalnym, symetryczny, o kierunku kalenicy równoległej do frontu działki, o nachyleniu połaci dachowej w przedziale 30-45^0,
  - istniejące dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym (działka nr ewid. 1934, 1935, 1933/7, 1944/2, 1947/1, 1952/1+1951/1, 1956/1+1957/1, 1974/1, 1982, 1953, 1932, 1947/2+1948/2, 1951/2+1952/2, 1959+1960, 1956/2+1957/2, 1961/2, 1962/1+1963/1, 1964/2+1965, 1966/3, 2067/2, 1974/2, 1979/1, 544/6, 544/2, 551, 550/2, 793, 557, 558) są dwuspadowe i wielospadowe, o prostopadłym i równoległym oraz skośnym usytuowaniu kalenicy do frontu działki, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 25^0 do 45^0,
  - 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 2003r., nr 164, poz. 1588) *cyt.: §8. Ustalanie geometrii dachu Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci 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 jak w sentencji decyzji.

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 zjazdem indywidualnym z drogi publicznej, kategorii gminnej 0112R – ul. Borowa (działce nr ewid. 1548/1).
- ✓ w przypadku zbycia części terenu inwestycji, należy nowym właścicielom zapewnić prawny dostęp do drogi publicznej na działce nr ewid. 1548/1 („Droga Borowa") np. poprzez sprzedaż udziałów w działce stanowiącej dojazd przez projektowane w ramach terenu inwestycji drogi wewnętrzne na poszczególne nieruchomości lub służebność.

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 zapewnienia dotyczące możliwości 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 nie posiada zgody 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 2.04.1993r., (który następnie został zmieniony uchwałą nr XXXIX/339/98 z dnia 25.03.1998r., w sprawie dokonania zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Baranów Sandomierski), a uchylonym na mocy art. 88 ust. 1 obowiązującej ustawy, ale:

✓ teren inwestycji to grunty rolne klasy V, 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 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r., 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 stanowi grunty rolne - projekt decyzji wymagał uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzeskiego i 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.

2) Ochrona środowiska

✓ wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski teren inwestycji znajduje się w strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, E - ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i K - ochrony krajobrazu kulturowego, zlokalizowany jest na obszarze zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Baranowa Sandomierskiego (Nr rej. A-290z 06.05.1985r.) oraz w sąsiedztwie lokalizacji zabytku nieruchomego - monumentu (znak: 290/A z dnia 06.05.1985r.) - 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 2003r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

✓ teren objęty wnioskiem usytuowany jest w ramach obszaru występowania złóż siarki rodzimej Baranów Sandomierski-Skopanie - projekt decyzji wymaga uzgodnienia z Ministrem Środowiska, Oddziału Nadzoru Geologicznego na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

✓ inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., 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 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. (Dz. U. z 2021r., poz. 247), organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

3) Inne

✓ teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej, kategorii gminnej - projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z zarządcą drogi 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,

- obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym budynek należy lokalizować w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik budynku zlokalizowany był na tej linii obowiązującej, na tej linii należy zlokalizować sześć budynków mieszkalnych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wielkość powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji do 20%,
- wielkość terenu powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% terenu inwestycji,

budynek mieszkalny:

- szerokość elewacji frontowej budynku /od strony zjazdu na działkę/ – 20,00 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu budynku – 4,00 m z tolerancją 20%,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do szczytu/kalenicy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, 8,00 m z tolerancją 20%,
- dach wielospadowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych od 30^0 do 45^0, o kalenicy równoległej lub prostopadłej do obowiązującej linii zabudowy,
- 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,
- pokrycie dachowe: blacha, blachodachówka lub dachówka – w kolorze harmonizującym z otoczeniem- odcień grafitu, czerwieni,

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przedmiotowa inwestycja może wymagać przebudowy lub/i przełożenia uzbrojenia,
- 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 narażony jest na podtopienia i jest to obszar zagrożenia powodziowego raz na 100 lat – należy zastosować niezbędne rozwiązania projektowe w celu zabezpieczenia budynków przed zalaniem wodami,
- 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. Planowana infrastruktura techniczna dla obsługi zamierzenia opisanego we wniosku, według materiałów dołączonych do wniosku to:

- zapewnienie dostawy wody – z sieci wodociągowej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- zapewnienie dostawy energii elektrycznej – z sieci energetycznej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach podanych przez dysponenta sieci,
- zapewnienie dostawy gazu – brak potrzeb,
- odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki w sposób określony przepisami szczególnymi w tym zakresie, w tym do zbiornika retencyjnego,
- ogrzewanie budynku mieszkalnego - indywidualne źródło ciepła, funkcjonujące w sposób nie pogarszający stanu środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych,
- przewidywana ilość miejsc postojowych - co najmniej dwa stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym jedno stanowisko dopuszcza się w pom. garażu w przedmiotowym budynku mieszkalnym, lokalizowane na terenie objętym wnioskiem.

9. Ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Baranów Sandomierski, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim nr XLIV/279/2002, z dnia 28 sierpnia 2002 roku, 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, MPOZP 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, E - ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i K - ochrony krajobrazu kulturowego, zlokalizowany jest na obszarze zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Baranowa Sandomierskiego (Nr rej. A-290z 06.05.1985r.) oraz w sąsiedztwie lokalizacji zabytku nieruchomego - monumentu (znak: 290/A z dnia 06.05.1985) - 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 2003r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- teren objęty wnioskiem stanowi grunty rolne – projekt decyzji wymaga uzgodnienia ze Starostą Powiatu Tarnobrzeskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych i z Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW WP zs. w Stalowej Woli w zakresie melioracji wodnych 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,
- teren inwestycyjny usytuowany jest w ramach obszaru występowania złóż siarki rodzimej Baranów Sandomierski-Skopanie - projekt decyzji wymagał uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

- teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi publicznej, kategorii gminnej - projekt decyzji podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi 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 (Dz. U. z 2019r., 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. (Dz. U. z 2021r., poz. 247) organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

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 2003r., i możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

http://tarnobrzeski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+
https://baranowsandomierski.e-mapa.net
https://sip.gison.pl/baranowsandomierski

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Aneta Zygmunt

Wykorzystane materiały:
1. Informacje i materiały zawarte we wniosku Inwestora
2. Wizja w terenie

Z up. Burmistrza
Marek Barszcz
Zastępca Burmistrza

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY BURMISTRZA MIASTA I GMINY BARANÓW SANDOMIERSKI

Nr PI-V.6730.7.2023 z dnia 27.03.2023 r

cz. dz. nr ew. 1988/1 BARANÓW SANDOMIERSKI

OZNACZENIA:

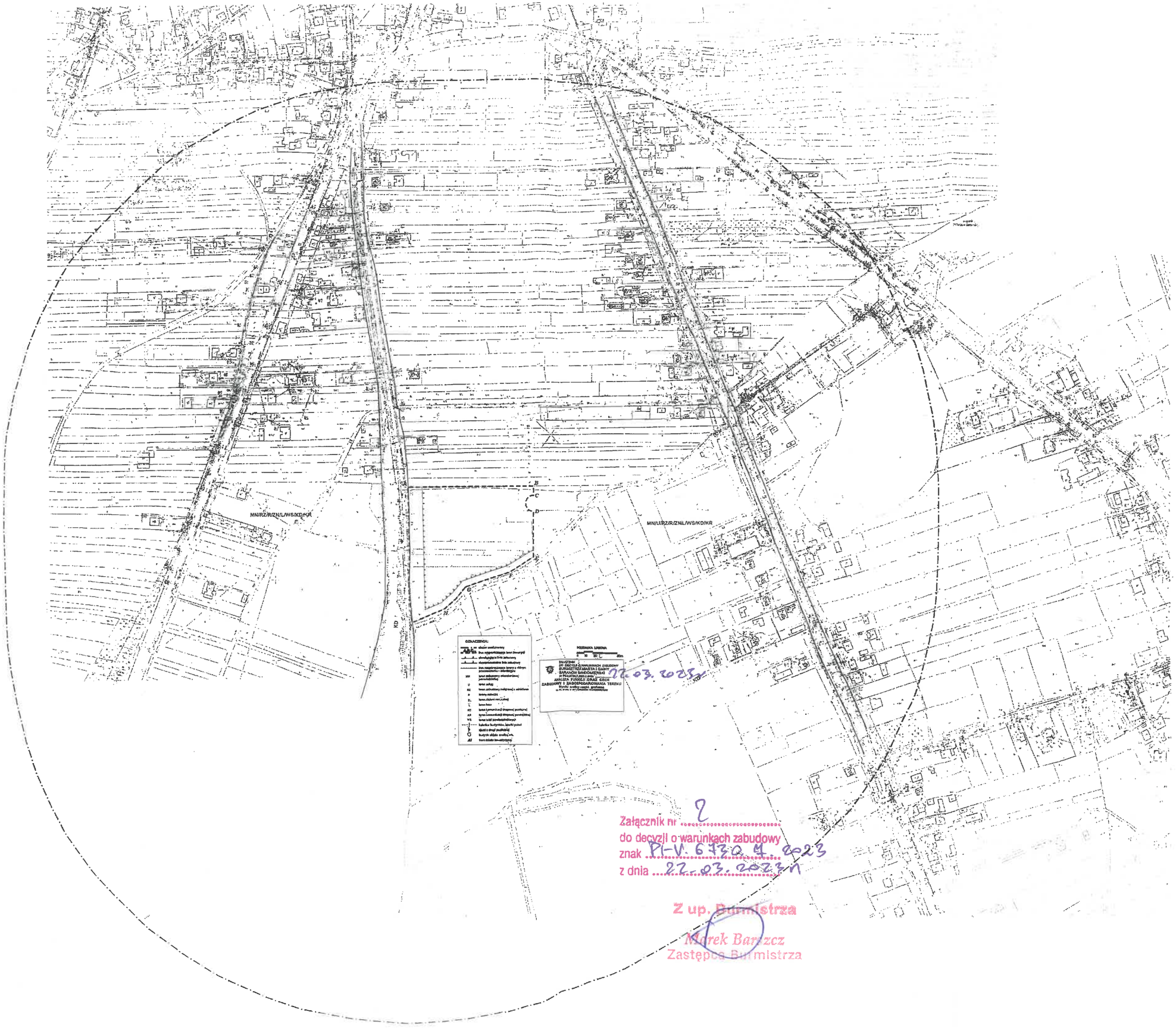
- A,B,C... — linie rozgraniczające teren inwestycji
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy

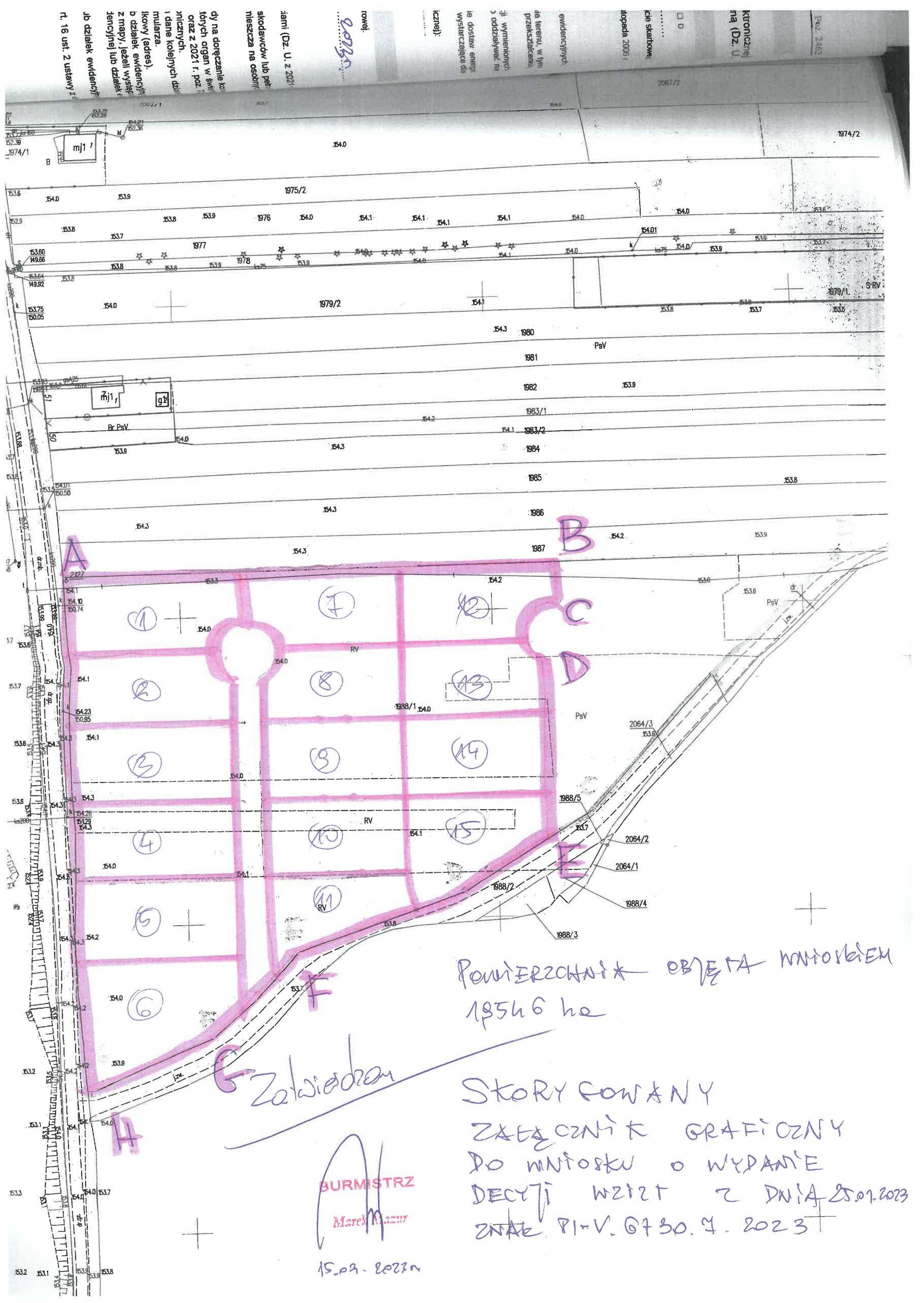
PODZIAŁKA LINIOWA

0 10 20 50m

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak PI-V.6730.7.2023
z dnia 27.03.2023 r.

Z up. Burmistrza
Marek Barszcz
Zastępca Burmistrza


MN/RZ/R/ZN/L/WS/KD/KR
MN/U/RZ/R/ZN/L/WS/KD/KR
KD
OZNACZENIA:
MIESZNA LINIOWA
ZAŁĄCZNIK
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
BURMISTRZA MIASTA I GMINY
SARANDY SANDOMIERSKI
z dnia 22.03.2023 r.
ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
22.03.2023 r.
Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
znak PI-V.6730.4.2023
z dnia 22.03.2023 r.
Z up. Burmistrza
Marek Barszcz
Zastępca Burmistrza



Powierzchnia objęta wnioskiem
1,3546 ha

Zatwierdzam

Storyfowany
Załącznik graficzny
do wniosku o wydanie
decyzji wzięt z dnia 25.07.2023
znak PI-V.6730.7.2023

BURMISTRZ
Marek Mazur

15.09.2023 r.