

## DECYZJA

### o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4 i art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 267)

po rozpatrzeniu wniosku :

**GMINY MIASTA DĘBICA**  
**ul. Ratuszowa 2, 39-200 Dębica,**

#### ustala się warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na :

**budowie 7-miu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na działkach nr ewid. gr.: 658, 659, 693, 696, 711, obr.6 położonych w Dębicy przy ul. Budzisz**

**Warunki są następujące:**

**I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**II. Ustalenia dotyczące funkcje i zasady zagospodarowania terenu:**

Ustala się lokalizację:

- a) na działkach nr 658, 659 – 7- miu wolnostojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, każdy na odrębnie wydzielonej działce budowlanej,
  - b) na działkach nr 658, 659, 693, 696 - drogi wewnętrznej dla obsługi projektowanej zabudowy, biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu i połączonej z drogą gminną, ul. Budzisz, działka nr 711,
  - c) zjazdu publicznego z drogi gminnej, ul. Budzisz na projektowaną drogę wewnętrzną.
2. Zagospodarowanie terenu niezabudowanego na działkach budowlanych:
- urządzenia komunikacji pieszo – jezdnej,
  - urządzenia infrastruktury technicznej związane z zabudową, w tym wyznaczone miejsca czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - zieleń urządzone, ogrodzenia.
3. Przy podziale terenu należy zachować warunki:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 0,08ha,
  - b) szerokość frontu działki min. 30m, front działki przyległy do projektowanej drogi wewnętrznej,
  - c) szerokość drogi wewnętrznej – min. 8m, przy czym odcinek wlotowy na obszarze działki nr 696 – min. 10m
  - d) należy uwzględnić możliwość wydzielenia odcinka drogi wewnętrznej wzdłuż potoku Budzisz (działka nr 693), o szerokości min. 8m, umożliwiającej

skomunikowanie terenów położonych na lewym brzegu potoku, poza terenem inwestycji /oznaczonej na załączniku graficznym literą „A”/; dopuszcza się dodatkowe wydzielanie odcinka drogi łączącego projektowaną drogę wewnętrzną z działką nr ewid. gr. 657/1; lokalizacja w/w odcinka w części zachodniej działki nr ewid. gr. 658 w odległości nie większej niż 60 m od granicy z działką nr 656.

### **III. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

#### **1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego i ochrony krajobrazu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak w załączniku graficznym nr 1,
- b) powierzchnia zabudowy: do 20% wydzielonej działki budowlanej,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 4m, licząc od poziomu terenu do dolnej krawędzi /okapu/ głównej połaci dachowej dachu,
- d) szerokość elewacji frontowej - 12m z tolerancją do 20%,
- e) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych 25–45°, wysokość kalenicy – do 9m,

#### **2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) na każdej działce budowlanej należy pozostawić min. 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- b) inwestycja nie może naruszać stabilności gruntów na terenach przyległych, zmiany na nich stosunków wodnych ani ich zalewania wodami opadowymi; nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych z działek budowlanych na jezdnie drogi publicznej

#### **3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dojazd do terenu inwestycji z gminnej drogi publicznej, ul. Budzisz, projektowaną drogą wewnętrzną,
- 2) drogę wewnętrzną należy połączyć z drogą gminną (ul. Budzisz) zjazdem publicznym, spełniającym wymagania określone w przepisach o drogach publicznych,
- 3) lokalizację i projekt zjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi; zjazd nie może kolidować z istniejącym zjazdem indywidualnym na działkę nr 698 /odległość osiowa między zjazdami min. 15m/ lub przewidzieć zjazd na działkę nr 698 z drogi wewnętrznej,
- 4) drogę wewnętrzną obsługującą działki budowlane należy zakończyć placem do zawracania pojazdów o promieniu min. 6m,

#### **4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę z istniejących w terenie sieci, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządców tych sieci,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu - zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
- odprowadzanie wód opadowych: z działek budowlanych – na teren tych działek,
- odprowadzanie wód opadowych z drogi wewnętrznej – zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie w uzgodnieniu z zarządcą drogi – ul. Budzisz,
- usuwanie odpadów stałych- wg zasad przyjętych na terenie miasta
- na etapie projektowania dokonać uzgodnienia kolizji zamierzenia inwestycyjnego z urządzeniami melioracji wodnych oraz ciekami wodnym.

**5. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich:**

projektowana inwestycja nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii,
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza wody i gleby.

**6. Informacje:**

Budynki i obiekty należy usytuować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi; dla inwestycji należy uzyskać wymagane przepisami pozwolenia od odpowiedniego organu.

**IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.**

**V. Wyniki analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawione są w zał. nr 2 do niniejszej decyzji.**

## UZASADNIENIE

W dniu 11.10.2012r wpłynął wniosek Gminy Miasta Dębica o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie 7-miu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. gr.: 658, 659, 693, 696, 711, obr.5 położonych w Dębicy przy ul. Budzisz.

Inwestycja polegająca na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną wymaga – w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego – ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy zawierał niezbędne elementy wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów odrębnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy, na podstawie posiadanych dokumentów sprawdzono wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją, w wyniku czego ustalono:

- teren inwestycji nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, na którym istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych;
- planowana inwestycja nie dotyczy terenu zamkniętego, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych, obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, terenu górniczego ani przeznaczonego na lokalizację ponadlokalnych inwestycji publicznych, o których mowa w art. 53 ust.4 pkt 10 i 10a w/w ustawy,

Wykorzystując dane z zasobów Starostwa Powiatowego w Dębicy ustalono strony postępowania administracyjnego, które zostały powiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz przysługujących im uprawnieniach.

W celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z *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* wyznaczono wokół terenu inwestycji obszar analizowany. Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 -5 ustawy, przedstawiając wyniki analizy w załączniku nr 2.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził, co następuje:

- 1) co najmniej jedna działka 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, intensywności zabudowy i in. ),
- 2) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej, ul. Budzisz,
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, na co inwestor uzyskał zapewnienie zarządców sieci;
- 4) teren inwestycji, jako grunt rolny położony w granicach administracyjnych miasta, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- 5) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

W trakcie postępowania dokonano uzgodnienia z zarządcą drogi gminnej – pismo z dnia 22.10.2012 r. znak IM.6730.168.2012.SP.

Ponadto projekt decyzji uzgodniona w zakresie melioracji wodnych – postanowienie z dnia 13 sierpnia 2013 r. znak IDR.507.1.892.2013.

Na etapie zawiadomienia o wszczęciu postępowania strony biorące udział w postępowaniu wniosły o uwzględnienie możliwości skomunikowania terenów położonych poza terenem inwestycji z drogą publiczną.

Prowadząc postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie Burmistrz Miasta Dębicy rozpatrzył wniesione uwagi i uznał, że zasługują na uwzględnienie co zostało zapisane w ustaleniach pkt II ppkt 3 lit. d - „należy uwzględnić możliwość wydzielenia odcinka drogi wewnętrznej wzdłuż potoku Budzisz (działka nr 693), o szerokości min. 8m, umożliwiającej skomunikowanie terenów położonych na lewym brzegu potoku, poza terenem inwestycji /oznaczonej na załączniku graficznym literą „A”/; dopuszcza się dodatkowe wydzielenie odcinka drogi łączącego projektowaną drogę wewnętrzną z działką nr ewid. gr. 657/1; lokalizacja w/w odcinka w części zachodniej działki nr ewid. gr. 658 w odległości nie większej niż 60 m od granicy z działką nr 656.

Po zakończeniu gromadzenia materiałów i dowodów w przedmiotowej sprawie Burmistrz Miasta Dębicy działając zgodnie z art. 10 KPA przed wydaniem decyzji umożliwił zainteresowanym stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów. Na tę okoliczność strony nie wniosły żadnych uwag.

#### **W związku z powyższym postanowiono orzec jak w sentencji**

Projekt niniejszej decyzji przygotowała osoba wpisana na listę Południowej Okręgowej Izby Urbanistów w Katowicach, nr KT/255.

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny Wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) 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 (art. 65 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Dębicy, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

**Załączniki : 2**

Z up. BURMISTRZA

*Magdalena Miller*  
 MAGDALENA WYDZIAŁY  
 Burmistrz Miasta Dębicy

**Otrzymują:**

- ✓ 1. Gmina Miasta Dębica – Wydz. GK w/m
- 2. P. Małgorzata Wójcik – Haag, Glockenweg 3, 71706 Morkgroninen, GERMANY
- ✓ 3. P. Krzysztof Ciszek, 39 – 200 Dębica, ul. Świętosława 162
- ✓ 4. P. Magdalena Ciszek, 39 – 200 Dębica, ul. Świętosława 162
- ✓ 5. P. Janina Ciszek, 39 – 200 Dębica, ul. Budzisz 56
- ✓ 6. P. Renata Henowska, 39 – 120 Sędziszów, ul. Grunwaldzka 82
- ✓ 7. P. Henryk Sztorc, 39 – 200 Dębica, ul. Budzisz 44
- ✓ 8. P. Ryszard Sztorc, 39 – 200 Dębica, ul. Budzisz 46
- ✓ 9. P. Helena Rusin, 39 – 200 Dębica, ul. Budzisz 42
- ✓ 10. P. Michał Rydzy, 39 – 200 Dębica, ul. Budzisz 54A
- ✓ 11. P. Emilia Kaliszczak, 39 – 200 Dębica, ul. Budzisz 54
- ✓ 12. P. Michał Wójcik, 39 – 200 Dębica, ul. Budzisz 52
- ✓ 13. Gmina Miasta Dębica – Wydz. IM w/m
14. a/a

#### POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 130 § 1 K.p.a. przed upływem terminu wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
2. Zgodnie z art. 130 § 2 K.p.a. wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

