

DECYZJA

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775, ze zm.), oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku PP. Alicji i Józefa Szpot, zam., z dnia 11.10.2023 r.

ustala się warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Budowa dziesięciu domków letniskowych parterowych z użytkowym poddaszem wraz z altanami, placami zabaw oraz niezbędną infrastrukturą”, na części działki o nr ew. 929/3, położonej w miejscowości Mostki, gm. Jarocin, na rzecz PP. Alicji i Józefa Szpot, zam.

WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa (teren zabudowy letniskowej).
2. Funkcja obiektu: mieszkalna.
3. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:
Obiekt budowlany i związane z nimi urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami m.in. • Ustawy „Prawo Budowlane”.
• Ustawy o ochronie przyrody – teren położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” na podstawie uchwały Nr XLVIII/994/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014r., w sprawie Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie” (Dz. Urz. Woj. Podkarp. poz. 1948). Teren inwestycji położony jest w odległości ok. 370 m. od granicy najbliższego obszaru Natura 2000. Planowana inwestycja ze względu na swoje przeznaczenie i lokalizację nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na w/w obszar.
- 1) cechy zagospodarowania terenu:
 - łączna powierzchnia zabudowy dziesięciu projektowanych budynków letniskowych winna stanowić nie więcej niż 25% areалу terenu inwestycji;
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni terenu inwestycji;
- 2) cechy zabudowy:
 - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych projektowanych budynków (wymiar od poziomu terenu do okapu dachu głównego), winny wynosić nie więcej niż 4,0 m;
 - szerokości elewacji frontowych (południowych) projektowanych budynków nie mogą przekroczyć 10,0 m;
 - projektowane budynki winny posiadać dachy spadziste, o kątach nachylenia głównych połaci mieszczących się w przedziale od 35° do 50°. Wysokości głównych kalenic dachów budynków letniskowych: 7,5 m z tolerancją +/-20%. Główne kalenice dachów budynków o kierunku prostopadłym lub równoległym do jednej z granic terenu inwestycji.
- 3) dostępność komunikacyjna terenu -z drogi gminnej Nr 102205R.
Parametry dojazdu winny być zgodne z przepisami odrębnymi – decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o spełnieniu wymaganych parametrów dojazdu. Na terenie inwestycji należy zapewnić nie mniej niż 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie media: energię elektryczną, wodę z wodociągu, na zasadach określonych przez dysponentów sieci,
 - odprowadzanie ścieków do projektowanego szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, wywóz na oczyszczalnię – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - zaopatrzenie w inne media na zasadach określonych przez dysponentów poszczególnych sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji;
 - gromadzenie i usuwanie odpadów stałych na zasadach obowiązujących w gminie.
4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
Projektowana inwestycja nie może powodować:
 - ograniczenia dostępu do drogi publicznej;
 - pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności;
 - pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
 - zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja pod nazwą: „Budowa dziesięciu domków letniskowych parterowych z użytkowym poddaszem wraz z altanami, placami zabaw oraz niezbędną infrastrukturą”, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, że na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę złożonego wniosku, biorąc pod uwagę:

- a) warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych,
- b) stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją.

W wyniku powyższego stwierdzono, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące inwestycji, dla których może zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji położony jest poza zasięgiem obszarów objętych ochroną konserwatora przyrody, konserwatora zabytków, nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi oraz zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie jest położony w terenie zamkniętym ani terenie górniczym.

Teren nie znajduje się w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, ani gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z powyższym nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

Inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).

Wnioskodawca, przedłożył ostateczną decyzję Wójta Gminy Jarocin znak ISM.6220.5.2022, z dnia 24.08.2023 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa dziesięciu domków letniskowych parterowych z użytkowym poddaszem wraz z altanami, placami zabaw oraz niezbędną infrastrukturą na działce nr ew. 929/3, położonej w miejscowości Mostki gmina Jarocin. W powyższej decyzji określono warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia.

Rodzaj zabudowy, funkcję obiektów, zasady zagospodarowania terenu, w tym cechy zabudowy i zagospodarowania, dostępność komunikacyjną terenu i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, jak również wymagania dotyczące ochrony osób trzecich, określono w decyzji, w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy.

Mając na uwadze wymóg art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony ze Starostą Niżańskim w dniu 03.01.2024r., z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Stalowej Woli PGW Wody Polskie (w zakresie wynikającym z art. 53, ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w dniu 03.01.2024r., z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w dniu 04.01.2024r., z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nisku – postanowienie znak: PSNZ.9020.8.11.2023 z dnia 29.12.2023r.

Uzgodnienia ze Starostą Niżańskim oraz z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Stalowej Woli PGW Wody Polskie dokonano w trybie art. 53 ust. 5 zdanie drugie w związku z art. 64 ust. 1 natomiast uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie dokonano w trybie art. 53 ust. 5c w związku z art w związku z art. 60 ust. 1a w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone warunki nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną, wpisaną na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów. Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej wykonanej na mapie w skali 1000.

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

- 1) wyniki analizy warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, składające się z części tekstowej i części graficznej, wykonanej na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na której przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji.

Powyższe załączniki są do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Gminy w Jarocinie, w godzinach pracy urzędu.

Pouczenie

Przedmiotowa 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.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wygaśnięcie decyzji następuje, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną) wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie) oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Zgodnie z art. 64, w związku z art. art. 51 ust. 2–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, termin, o którym mowa powyżej wynosi 21 dni.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie wymierzenia kary wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Wójta Gminy Jarocin w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

WÓJT GMINY
Zbigniew Walczak

Otrzymują:

1. Inwestor,
2. Strony według wykazu pozostającego w aktach,
3. A/a