WÓJT GMINY
CHŁOPICE

RG.6730.35.2021

Chłopice, dn. 10.12.2021 r.

D E C Y Z J A Nr 35/2021
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. l, art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm./ w związku z art.4 ust.2 pkt 2 tejże ustawy, art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm./ oraz przepisów szczególnych:

1. Ustawy Prawo budowlane /tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm./,
2. Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych /Dz.U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm./,
3. Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz.U. z 2021r. poz. 888 z późn. zm./,
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2019r., poz. 1065/,
5. 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 /Dz.U. Nr 164, poz.1589/,
6. 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. Nr 164, poz.1588/,

po rozpatrzeniu wniosku zam.
dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku magazynowego, silosów zbożowych w ilości 3 sztuk, podziemnych zbiorników na gaz płynny w ilości 6 sztuk wraz pozostałą, niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek nr geod. 632/8, 632/9, 632/10 położonych w miejscowości Boratyn, gm. Chłopice,
w oparciu o przepisy szczególne

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

na rzecz Pana

zam.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: budowa budynku magazynowego, silosów zbożowych w ilości 3 sztuk, podziemnych zbiorników na gaz płynny w ilości 6 sztuk wraz pozostałą, niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z powyższym:

1. Inwestycja obejmuje:
- budowę budynku magazynowego,
- budowę silosów zbożowych w ilości 3 sztuk,
- budowę podziemnych zbiorników na gaz płynny w ilości 6 sztuk

wraz z pozostałą, niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w miejscowości Boratyn, oznaczonej numerem geodezyjnym na części działek 632/8, 632/9, 632/10, gm. Chłopice.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególnym zakresie:

a)warunków i wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- planowane przedsięwzięcie inwestycyjne projektować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity (Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1165),
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
- lokalizacja inwestycji na terenie ograniczonym literami ABCD-A,
- nieprzekraczalna przednia linia zabudowy min. 15,0 m od granicy działki z drogą gminną – działka nr geod. 799,

• **budynek magazynowy:**
- szerokość elewacji frontowej maks. 30,0 m,
- wysokość do kalenicy maks. 10,0 m,
- dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy (przestrzennie kształtowany) o kącie nachylenia do 45^0, dopuszcza się dach płaski do 12^0,

• **silos zbożowy w ilości 2 sztuk:**
- silos zbożowy o pojemności do 450 ton - każdy,

• **silos zbożowy:**
- silos zbożowy o pojemności do 200 ton,

• **zbiornik na gaz płynny w ilości 6 sztuk:**
- podziemny zbiornik na gaz płynny o pojemności do 6,4 m^3 - każdy,

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. , poz. 1839) - decyzja Wójta Gminy Chłopice „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach'' znak: RG.6220.1.2021 z dnia 20.05.2021r.,
- uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach własnej działki,
- obowiązuje ochrona drzewostanu nie owocowego – na ewentualną wycinkę należy uzyskać zgodę właściwego organu po uprzednim dokonaniu inwentaryzacji drzew,
- realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele rolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r., poz. 710 z późn. zm.),
- wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym ochroną przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.);

c) obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejącym przyłączem zgodnie z warunkami właściwego Zakładu Energetycznego,
- zaopatrzenie w wodę – istniejącym przyłączem wodociągu gminnego,
- odprowadzenie ścieków – istniejącym przyłączem kanalizacji gminnej,
- nieczystości stałe gromadzone w pojemnikach, okresowo usuwane na wysypisko odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych promieniście na własną działkę,
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gminna działka nr geod. 799.

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo Budowlane /jednolity tekst Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.) w tym m. in. ochronę przed:
  - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej cieplnej oraz ze środków łączności,
  - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem,
  - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- przed wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,
- przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych /Dz. U. z 2012 r. poz. 463/.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie/załączniku graficznym.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek zam. ,
wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: budowa budynku magazynowego, silosów zbożowych w ilości 3 sztuk, podziemnych zbiorników na gaz płynny w ilości 6 sztuk wraz pozostałą, niezbędną

infrastrukturą techniczną na części działek nr geod. 632/8, 632/9, 632/10 położonych w miejscowości Boratyn, gm. Chłopice.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa o podobnym charakterze,
- działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne lub jest zwolniony z konieczności uzyskania ww. zgody,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z przeprowadzonej analizy w rozpatrywanej sprawie wynika, że w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny upraw polowych.

Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie uznane za uzupełniające i niewchodzące z nią w kolizję. Nie stwierdzono kolizji planowanej zabudowy z przeznaczeniem terenu i istniejącym zagospodarowaniem oraz funkcją zabudowy.

Planowana inwestycja swoją funkcją oraz parametrami jest w pełni zgodna z inwestycjami znajdującymi się w obszarze analizowanym i nie wykracza poza ten określony zakres.

Przyjęcie tego wskaźnika na poziomie określonym przez inwestora we wniosku nie będzie naruszało istniejącego stanu faktycznego w przedmiocie zabudowy i zagospodarowania terenu.

Oprócz spełnionego warunku „dobrego sąsiedztwa" nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla obsługi inwestycji, zamierzenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm./ projekt decyzji uzgodniono z:

- na podstawie art. 53, ust.4 pkt 1 z właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.); niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uznaje się za dokonane – zgoda milcząca,
- na podstawie art. 53, ust.4 pkt 9 z właściwym zarządcą drogi w trybie art. 53 ust. 5 w związku z art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.); niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uznaje się za dokonane – zgoda milcząca.

Lokalizacja nie jest sprzeczna z założeniami ładu przestrzennego gminy Chłopice.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Szczegółowe rozwiązania projektowe (nie naruszające interesów osób trzecich) rozpatrywane będą na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę po przedstawieniu materiałów wynikających z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Wójta Gminy Chłopice w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 129 § 1 i 2 k.p.a.).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.);

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 (art. 127a § 2 k.p.a.);

Złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania się od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.);

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

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. , członek Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów z siedziba w Rzeszowie pod numerem

Załączniki:

1. Załącznik graficzny decyzji.
2. Analiza urbanistyczna.
3. Załącznik graficzny analizy urbanistycznej.

Otrzymują:

1. P.
2. Właściciele i użytkownicy nieruchomości wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy.
3. a/a.

WÓJT GMINY CHŁOPICE

Z up. WÓJTA GMINY
mgr Marzena Blok
Sekretarz Gminy Chłopice