

## **DECYZJA**

### **o warunkach zabudowy**

Działając na podstawie:

art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 i art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.08.2021 r złożonego przez Gminę Markowa 37-121 Markowa 1399

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**na inwestycję pn.:**

**„Rozbudowa przedszkola nr 2 w Markowej o projektowany wiatrołap” na działce nr ewid. gr. 4236 w Markowej gmina Markowa**

**dla Gminy Markowa 37-121 Markowa 1399**

#### **1. Rodzaj inwestycji**

- **zabudowa usługowa – usługi oświaty,**

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

- a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - działkę położoną w Markowej przeznacza się pod zabudowę usługową – usługi oświaty,
  - na działce przewiduje się rozbudowę przedszkola nr 2 w Markowej o projektowany wiatrołap,
  - ustala się linię zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej wzdłuż elewacji frontowej budynku przedszkola,
  - budynek usług oświaty do dwóch kondygnacji, wysokość do okapu od poziomu terenu do 6,0 m wysokość do kalenicy od poziomu terenu do 10,0 m, szerokość elewacji frontowych do 35,0m, dach wielospadowy lub dwuspadowy stromy o kącie nachylenia do 45°, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 25,0%
  - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni terenu inwestycji,
  - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej,
- b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019.1839) nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne;
- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną,
  - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony,
- d) obsługi w zakresie komunikacji:
  - dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej kat. powiatowej istniejącym zjazdem publicznym,
- e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
  - planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,

- planowana inwestycja nie może spowodować pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej oraz środków łączności,
  - planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - planowana inwestycja nie może spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - planowana inwestycja nie może spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
  - inwestora oraz właścicieli działek położonych w liniach rozgraniczających terenu inwestycji oraz położonych w obszarze oddziaływania inwestycji zawiadomiono na piśmie,
  - wody opadowe odprowadzić należy na własną działkę nie zakłócając stosunków gruntowo-wodnych terenów sąsiednich,
- f) ochrony obiektów na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- lokalizacja inwestycji jest położona poza terenem i obszarem górniczym,
  - lokalizacja inwestycji jest położona poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
  - lokalizacja inwestycji jest położona poza zasięgiem GZWP 425,
  - lokalizacja inwestycji nie jest położona na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny do niniejszej decyzji w skali 1:1000 opracowany na mapie wydanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łańcucie Licencja nr GN-K.6621.1261.2021\_1810\_CL2.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 05.08.2021 r. Gmina Markowa 37-121 Markowa 1399, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję pn. „Rozbudowa przedszkola nr 2 w Markowej o projektowany wiatrołap” na działce nr ewid. gr. 4236 w Markowej gmina Markowa. Do wniosku dołączyła komplet dokumentów.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Markowa uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Markowa Nr XXI/131/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r. ze zm., teren inwestycji jest położony w obszarze wskazanym do rozwoju i koncentracji zabudowy.

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Markowa zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Markowa nr XX/104 z dnia 26.XI.1992 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Rzeszowskiego nr 11 poz.144, z dnia 30 grudnia 1992 r.) działka objęta wnioskiem położona była w obszarze ozn. symb. A45UO pod teren usług oświaty.

Działka nr ewid. gr. 4236 w Markowej objęta wnioskiem stanowi użytek Bi – inne grunty zabudowane i nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1. Biorąc powyższe pod uwagę istnieje możliwość ustalenia dla tej działki warunków zabudowy bez uzyskiwania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej.

Obszar, na którym ustala się warunki zabudowy, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o ustaleniu warunków 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 zagospodarowania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.).

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 64 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został uzgodniony:

- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Rzeszowie, Zarząd Zlewni w Krośnie w zakresie melioracji,
- z Powiatowym Zarządem Dróg w Łańcucie w zakresie terenu przyległego do drogi powiatowej,
- ze Starostą Łańcuckim w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez Beatę Kałamarcz-Tworek.

### POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Wójta Gminy Markowa w terminie do 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, za zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonej czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis powyższy się stosuje także w przypadku 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:

- załącznik Nr 1      Decyzja - część graficzna
- załącznik Nr 2      Analiza - część tekstowa
- załącznik Nr 3      Analiza - część graficzna

Zwolnione z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o w. z. - zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. 1546).

Otrzymują:

1. wnioskodawca
2. strony postępowania zgodnie z odrębnym wykazem
3. a/a

Z up. WÓJTA  
  
mgr Joanna Rupa  
SEKRETARZ GMINY

