

GP.6730.184.2022

DECYZJA nr 7/23 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 61, oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.), stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm.);

Po rozpatrzeniu wniosku, który złożył:

TRANS – SAN Sp. z o.o. Sp. k., ul. Bieszczadzka 5, 38-540 Zagórz, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na działce nr ew.: **297** położonej w miejscowości **Teleśnica Oszwarowa**, gm. Ustrzyki Dolne.

ustalam

dla inwestycji obejmującej: **przystań do celów usług sportowo - rekreacyjnych** na działce nr ew. **297** położonej w miejscowości **Teleśnica Oszwarowa**, gm. Ustrzyki Dolne;

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Rodzaj inwestycji (wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1589)): **zabudowa usługowa.**

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 2.1. Działka nr ew. 297 o powierzchni 17,2878ha objęta jest następującymi użytkami: Bi – 0,1434ha, Wp – 17,1444ha. Powierzchnia terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji) wynosi ok. 1,50ha
- 2.1. Dopuszcza się budowę **przystani pływającej do celów usług sportowo - rekreacyjnych**, na w/w działce w granicach terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 3.1. Nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszczając lokalizację przystani w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
- 3.2. Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy przystani w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ok. 1,5ha) na nie większy niż 3%.
- 3.3. Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ok. 1,5ha) na nie mniejszy niż 90%.
- 3.4. Ustala się długość przystani na nie większą niż 35m.
- 3.5. Ustala się szerokość przystani na nie większą niż 25m
- 3.6. Ustala się wykorzystanie linii brzegowej na długości nie większej niż 20m.
- 3.7. Ustala się liczbę 9 miejsc cumowniczych dla statków

4. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. Teren inwestycji leży w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, funkcjonującego na mocy uchwały Nr XLVIII/998/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego

Za zgodność z oryginałem

31.01.2023

data

podpis

z dnia 23 czerwca 2014r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2014r., poz. 1951 z późn. zm.) w związku z tym podlega przepisom obowiązującym na jego obszarze.

4.2. Inwestycja nie podlega przepisom 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 (j. t. Dz. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm.) ponieważ nie jest przedsięwzięciem wymienionym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.).

5. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego, nie występują też na nim obiekty wymagające ochrony z w/w tytułu.

6. Wymagania dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 6.1. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 6.2. Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy.
- 6.3. Zasilanie energetyczne – nie dotyczy.
- 6.4. Odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy.
- 6.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy.
- 6.6. Usuwanie odpadów – nie dotyczy.
- 6.7. Teren posiada dostęp do drogi publicznej gminnej 119210R na dz. nr ew. 274 poprzez służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu pasem drożnym szerokości 5m na działach ew. nr 434/2 i 434/4 oraz dz. ew. nr 434/5 istniejącym zjazdem.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, w tym, nie może powodować:

- hałasu, drgań (wibracji), szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- zanieczyszczenia gruntu i wód oraz zalewania wodami opadowymi,
- braku dostępu do drogi publicznej,
- braku możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- braku możliwości dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zanieczyszczenia powietrza.

8. Wymagania dotyczące granic terenów lub obiektów:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE:

Dnia 25.07.2022r. **TRANS – SAN Sp. z o.o. Sp. k.**, ul. Bieszczadzka 5, 38-540 Zagórz, złożyła wniosek do Burmistrza Ustrzyk Dolnych, w sprawie wydania decyzji o warunkach na działce nr ew. 297 położonej w miejscowości **Teleśnica Oszwarowa**, gm. Ustrzyki Dolne w związku z planowaną inwestycją obejmującą **przystań do celów usług sportowo - rekreacyjnych** na w/w działce.

Do wniosku dołączono komplet dokumentów wymaganych zgodnie z przepisami art. 52, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.).

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w zapisie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne - uchwała Nr IX/126/19 Rady Miejskiej z dnia 16 kwietnia 2019r. nie został określony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji.

Za zgodność z oryginałem
Marszałek Zarządu
31.01.2023
data podpis

decyzji o warunkach zabudowy pod względem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, z uwagi na to, że teren inwestycji na działce nr ew. 297 znajduje się poza w/w obszarem.

Zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 8 oraz ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.), upłynął termin 21 dni od otrzymania projektu decyzji po jego przesłaniu Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie w związku z tym uznaje się projekt decyzji za uzgodniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji uznaje się za uzgodniony z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Przemyślu, ponieważ w terminie 14 dni od daty jego doręczenia, organ uzgadniający nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego przed wydaniem decyzji zapewniono stronom możliwość zapoznania się z zebranymi w sprawie dowodami i materiałami. W terminach przewidzianych w zawiadomieniach strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Wnioskodawcę zwolniono z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 7 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r., o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2142 z późn. zm.).

Decyzję opracowano przy uwzględnieniu przepisów między innymi:

- A. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.)
- B. Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.);
- C. Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 1326 z późn. zm.);
- D. Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 1029 z późn. zm.).
- E. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 z późn. zm.)
- F. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 1973 z późn. zm.);
- G. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 716 z późn. zm.);
- H. Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 1376 z późn. zm.);
- I. Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 2333 z późn. zm.);
- J. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2021r. poz. 1899 z późn. zm.)
- K. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosownych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1589);
- L. Rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.);
- M. Uchwały Nr XLVIII/998/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2014r., poz. 1951 z późn. zm.);

Projekt decyzji opracowała mgr inż. Małgorzata Kacperska uprawniona na podstawie art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Za zgodność z oryginałem
Członek Zarządu
31.01.2023
data
Marcin Pisklik
pódpis

Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy - według przepisu zawartego w art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, dla terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie § 4 - § 8 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 z późn.zm.) na wyznaczonym na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarze analizowanym, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy celem ustalenia warunków dla nowej zabudowy, a wyniki tej analizy zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Stwierdza się, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) oraz łącznie spełnione są warunki określone w pkt 1 do pkt 6 cytowanego w niniejszym zdaniu przepisu w zakresie przedstawionym poniżej:

1. Istnieją działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane 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 posiada dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojone terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren inwestycji (w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż użytki gruntu o oznaczeniu Bi i Wp nie podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 1326 z późn. zm.).
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przypadek określony w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za spełniony w związku z tym wydanie decyzji staje się możliwe.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Projekt decyzji sporządzony dla niniejszego przedsięwzięcia przesłano w dniu 22.11.2022r., zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) celem uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Przemysłu oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie decyzją z dnia 07.12.2022r. znak RZ.RPP.611.719.2022.MK orzekł o umorzeniu postępowania w zakresie uzgodnienia projektu

Za zgodność z oryginałem

31.01.2023
data

podpis

3

POUCZENIE:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich zgodnie z (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 o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. (art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie o którym mowa w art. 64 ust. 1, wnioskodawcy przysługuje prawo wniesie żądanie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Jeżeli wnioskodawca, wniesie żądanie wymierzenia kary pieniężnej, postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu.

Żądanie wnosi się do Wojewody Podkarpackiego za pośrednictwem Burmistrza Ustrzyk Dolnych.

Niezależnie od powyższego, stosownie do art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.), organ stwierdza wygaśnięcie decyzji jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie, ul. Bieszczadzka 1 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiące część tekstową i graficzną.



Otrzymują:

1. Strony według wykazu,
2. A/a.

z up. BURMISTRZA
dr inż. Andrzej Wnuk
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Za zgodność z oryginałem

31.01.2023
data

podpis

