

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust. 1; art. 60 ust. 1, art. 61 ust.1, art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz.1000 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589 z 2003 r.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego, przez:

Pana Andrzeja Barana, zam. Rybczewice Pierwsze 90A, 21-065 Rybczewice.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Inwestor:

Przedmiot inwestycji:

Budowa dwóch wiat.

Lokalizacja inwestycji:

Rybczewice, obręb 0009 Rybczewice, dz. nr ew. 1531/2; gm. Rybczewice.

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa dwóch wiat,
- rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa,
- sposób zagospodarowania terenu: nowa zabudowa.

Charakterystyka planowanej inwestycji.

Planowane do realizacji jest **Budowa dwóch wiat.**

Projektowana powierzchnia zabudowy (dla pojedynczej wiaty)

- minimalna – 30 m²,
- maksymalna – 50 m².

Przyjęte parametry odnoszą się do 2 planowanych wiat.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):

Planowana do realizacji inwestycja – budowa dwóch wiat w zabudowie zagrodowej – realizowana będzie w głębi przedmiotowej działki, za istniejącymi zabudowaniami.

Linia zabudowy wyznaczona przez budynek mieszkalny jednorodzinny – od strony frontowej przedmiotowej działki – od strony drogi gminnej (dz. nr ew. 2558) jest nadal obowiązująca.

Nie ma potrzeby wyznaczania nowej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

- a) Nie przyjęto nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (dz. nr ew. 2558),
- b) Wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości **do 0,08 (8%)**,
- c) Wyznaczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wysokości minimum **0,50 (50%)**,

- d) Wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku do powierzchni terenu w wysokości **do 0,50 (50%)**,
- e) Przyjęto szerokość elewacji frontowej w wysokości **od 3,0 m do 8,0 m**,
- f) Przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu) **od 3,0 m do 7,0 m**,
- g) Przyjęto wysokość kalenicy **od 3,0 m do 7,0 m**,
- h) Przyjęto dach: **jedno..., dwu..., lub wielospadowy** o kącie nachylenia połaci dachowych **od 10° do 45°**,
- i) Przyjęto **prostopadłe lub równoległe** ułożenie głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki lub granic bocznych,
- j) Wyznaczono: **1 kondygnację nadziemną**,
- k) Projektowane obiekty i ich usytuowanie względem granic działki i ich zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,(w tym szczególnie przepisy §12, §13 i §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.).

2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.)
- b) ustalenia wynikające z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.);
- planowana inwestycja **nie jest** ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1839),
- c) przedmiotowy teren **jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 916 ze zm.)

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze prawnie chronionym –

- **Krzczonowski Park Krajobrazowy- otulina.**

Uchwała Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. Lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 3, poz.14).

Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2005 r. Nr 73 poz. 1524).

Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych.

Planowana do realizacji inwestycja nie naruszy ustaleń ww. obszaru chronionego.

- d) przedmiotowy teren **nie jest** położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2022r, poz.2625 ze zm.);
- e) przedmiotowy teren **nie jest** położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2022, poz. 840 ze zm.);
- f) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy.

3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną: **nie dotyczy**;
- b) ogrzewanie – należy projektować z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym wpływie na środowisko: **nie dotyczy**;
- c) zaopatrzenie w wodę: **nie dotyczy**;
- d) odprowadzanie ścieków: **nie dotyczy**;
- e) wody opadowe z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych – należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2022r, poz. 2625 ze zm.);

- f) odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.) w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych; odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług, zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021r.poz.699 ze zm.);
- g) obsługa komunikacyjna – **przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej (dz. nr ew.2558) - zjazd istniejący;**
- h) miejsca parkingowe – **istniejące.**

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

- a) Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
- c) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, kolidujące sieci przełożyć zgodnie z warunkami uzyskanymi od dysponenta sieci;
- e) W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) Inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:
 - a) Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U.2021.poz. 2351) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.),
 - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.),

Według Wypisu z ewidencji gruntów przedmiotowy teren zlokalizowany jest na gruntach oznaczonych jako: **Br-RIIIb,Lz,RIIIa, RIIIb, S-RIIIa, S-RIIIb.**

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż:

Planowana inwestycja nie zmieni podstawowego przeznaczenia gruntów rolnych wchodzących w skład przedmiotowych działek.

Są to tereny zabudowy zagrodowej.

Objaśnienie: przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Według Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.); Art. 2.1, pkt. 3) definiuje iż: Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:

- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu.

Planowana do realizacji inwestycja p.n. Budowa dwóch wiat, będzie realizowana w zabudowie zagrodowej i dotyczy obiektów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Inwestor posiada gospodarstwo rolne o pow. 7,1907 ha.

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1693 ze zm.);
- 2) Należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2022r, poz.2625 ze zm.);
- 3) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.);

- a) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych.
- b) Odpady powstające w fazie budowy budynku należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021r, poz.699 ze zm.);
- 4) Przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany w zasięgu Strefy Q1 bezpośredniego zagrożenia powodziowego
- 5) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych.**
 - a) **W przypadku wystąpienia w obrębie projektowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych; rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych należy dokonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.**
- 6) Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
 - a) Przedmiotowy teren nie leży na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. 2022r. poz. 1072 ze zm.);
- 8) Warunki w zakresie materiałów budowlanych:
 - a) Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1966 ze zm.);
- 9) **Nie występują** ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu:

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

- 1) **Starosta Powiatu Świdnickiego**, postanowienie nr RŚ.673.9.2023 z dnia 8 lutego 2023 r.
- 2) **PGW Wody Polskie RZGW w Lublinie ul. Leszka Czarnego 3, 20-610 Lublin**, postanowienie w trybie milczącej akceptacji. z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 3) **Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie**, postanowienie w trybie milczącej akceptacji. Zgodnie z art. 53 pkt 5c ustawy z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

określone literami ABCD...A oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:2000, stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

8. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygasnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

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

Po rozpatrzeniu wniosku **złożonego**, przez: **Pana Andrzeja Barana, zam. Rybczewice Pierwsze 90A, 21-065 Rybczewice,**

- pod nazwą: **Budowa dwóch wiat,**
- o lokalizacji: **Rybczewice, obręb 0009 Rybczewice, dz. nr ew. 1531/2; gm. Rybczewice,**
- stwierdzono, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poinformowano strony postępowania o przysługujących im uprawnieniach.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka nie

2. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 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.
4. 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. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.
5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
7. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
8. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania **do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie**, za pośrednictwem **Wójta Gminy Rybczewice**, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
9. 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.
10. **Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.**
11. Należy przedłożyć w **Starostwie Powiatowym w Świdniku** materiały zgodne z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021r, poz. 2351) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a także z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2021 poz. 1169).



WÓJT
mgr Elżbieta Masicz

Załączniki:

- mapa (załącznik graficzny nr 1),
- wynik analizy urbanistycznej - część tekstowa i część graficzna (załącznik nr 2 i 3).

Otrzymuia:

- 1.
2. Strony postępowania według Rozdzielnika,
3. a/a.

Opracowała:

Emilia Miniak

urbanista uprawniony

(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)

jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Należy stwierdzić, że spełnione są łączne wymagania zawarte w art.61 ust.1 pkt 1 – 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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 wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 *utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

Decyzja została sporządzona przez osobę uprawnioną na podstawie art. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Analiza, zawierająca część tekstową i graficzną, przeprowadzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399), w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji (wymagania urbanistyczne wynikające z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu).

Analiza zawierająca część tekstową i graficzną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399), **znajduje się w aktach sprawy w tutejszym Urzędzie.**

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Po dokonaniu analizy warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, po spełnieniu wymogu wyznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji oraz po stwierdzeniu, iż inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I A:

1. Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

STAROSTA WIDNICKI
21-040 Swidnik
ul. Niepodległości 12
tel. 81 468 74 07, tel/fax 81 468 74 12

DOKUMENT NR 1493/1
MAPY WIDNICKIE
Jednostka ewid. 1009
Obszar ewid. 1009
Skala 1:500
1493/1

1500/8
20-10-2022

1477

1494

1495



dz. nr
ew. 1531/2
R

Urząd Gminy Rybczewice
Rybczewice Długie 119, 21-065 Rybczewice
tel. centralna 81 584 44 60, fax 81 584 44 74

mgr Elżbieta Masicz
Wojciech Masicz

Załącznik graficzny nr 1
o warunkach zabudowy
Z dnia 01.03.2023 r.
Znak sprawy: BGP.6730.44.5.2022
OBJAŚNIENIA
Linie rozgraniczające ABCD...A
teren inwestycji

1565
Z upr. STAROSTY
Pawła Komara
PODINSPEKTOR

WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Funkcja oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.
Część tekstowa wyniku analizy urbanistycznej do projektu decyzji.

Inwestor:

Przedmiot inwestycji:

Budowa dwóch wiat.

Lokalizacja inwestycji:

Rybczewice, obręb 0009 Rybczewice, dz. nr ew. 1531/2; gm. Rybczewice.

Charakterystyka planowanej inwestycji.

Planowane do realizacji jest **Budowa dwóch wiat.**

Projektowana powierzchnia zabudowy (dla pojedynczej wiaty)

- minimalna – 30 m²,
- maksymalna – 50 m².

Przyjęte parametry odnoszą się do 2 planowanych wiat.

1. Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.).

Planowana do realizacji inwestycja – budowa dwóch wiat w zabudowie zagrodowej – realizowana będzie w głębi przedmiotowej działki, za istniejącymi zabudowaniami.

Linia zabudowy wyznaczona przez budynek mieszkalny jednorodzinny – od strony frontowej przedmiotowej działki – od strony drogi gminnej (dz. nr ew. 2558) jest nadal obowiązująca.

Nie ma potrzeby wyznaczania nowej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Nie przyjęto nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (dz. nr ew. 2558).

Przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości do 0,08 (8%).

Przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w wysokości minimum 0,50 (50%).

Przyjęto szerokość elewacji frontowej w wysokości od 3,0 m do 8,0 m.

Przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu) od 3,0 m do 7,0 m.

Przyjęto wysokość kalenicy od 3,0 m do 7,0 m.

Przyjęto dach: jedno..., dwu..., lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°.

Przyjęto prostopadłe lub równoległe ułożenie głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki lub granic bocznych.

Uwaga:

1) Przedmiotowy teren jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2022. poz. 916 ze zm.),

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze prawnie chronionym –

- Krzczonowski Park Krajobrazowy -otulina.

Uchwała Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. Lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 3, poz.14).

Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2005 r. Nr 73 poz. 1524).

Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych.

Planowana do realizacji inwestycja nie naruszy ustaleń ww. obszaru chronionego.

2) Według Wypisu z ewidencji gruntów przedmiotowy teren zlokalizowany jest na gruntach oznaczonych jako: **Br-RIIIb,Lz,RIIIa, RIIIb, S-RIIIa, S-RIIIb.**

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż:

Planowana inwestycja nie zmieni podstawowego przeznaczenia gruntów rolnych wchodzących w skład przedmiotowych działek.

Są to tereny zabudowy zagrodowej.

Objaśnienie: przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Według Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.); Art. 2.1, pkt. 3) definiuje iż: Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:

- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu.

Planowana do realizacji inwestycja p.n. Budowa dwóch wiat, będzie realizowana w zabudowie zagrodowej i dotyczy obiektów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Inwestor posiada gospodarstwo rolne o pow. 7,1907 ha.

Planowana na przedmiotowej działce inwestycja odpowiada charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) oraz architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej.

Stwierdza się, że realizacja planowanej inwestycji na przedmiotowej działce utrwali istniejącą funkcję w analizowanym obszarze i będzie stanowić kontynuację zabudowy.



WOJT
mgr Elżbieta Masicz

Opracowała:
Emilia Miniak
urbanista uprawniony
(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)

STAROSTWA MIASTA WIDNICKI
21-040 Świdnik
ul. Międzybóże 12 R
tel. 01 498 71 11, tel/fax 81 498 71 12

DOKUMENT NIJEJ SZY JEST KOPIA
MAPY WIDNICYJNEJ
Jednostka ewid. 1000 1000 1000 1000
Obchod ewid. 1000 1000 1000 1000
Aktuśz mapy 1493/1 Skala 1:5000

1500/8 20-10-2022

1476
1494
1497

Załącznik graficzny nr 3
do wymiaru aktuzy dwojzy
o wymiarach 210x293 F
Znak sprawy: BGP.6730.44.5.2022
OBUSZENIA
Liniowa organizacja
Granice obszaru analizowanego
obszaru o sztych przetrzytni
Granicy linii
Słaby: S
Laki twarde: L
Przebiegła linia: P
Grunty zadrzewione i zadrzewione: LZ
Tereny zabudowy mieszkalnojednostkowej: MN
Tereny zabudowy mieszkalnojednostkowej (wieloletniej): MW
Tereny zabudowy zaproszonej: RM
Tereny zielone: T
Inne tereny zabudowane: Bz
Zimnowodna linia przesyłkowa: Bp
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: Br
Użytki krolowe: K
Drogi: dr
Koleje: Kk
Kosa: Ks
Wody: W
Inne komunikacyjne: Wt



Urząd Gminy Rybczewice
ul. Rybczewska 19, 21-065 Rybczewice 1557
tel. centrala 81 584 44 60, fax 81 584 44 74

WÓJT
Elżbieta Masłowska
1558

1565 R
Z up. STAROSTY
PAUŁSI KOJZDZ
PODINSPEKTOR

