BURMISTRZ
Gminy i Miasta
Rudnik nad Sanem

Rudnik nad Sanem, dnia 08.05.2025r.

BI.6730.48.2025

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.02.2025 r. **Pana Kazimierza Ćwikły, zam. ul. Tadeusza Kościuszki 19, 37-420 Rudnik nad Sanem**

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji pn.: budowa budynku usługowego (warsztatu) na terenie działki o nr ewid. 192/3 położonej w miejscowości Rudnik nad Sanem, gmina Rudnik nad Sanem, w granicach ABCD - A określonych na załączniku graficznym

UZASADNIENIE

Pan Kazimierz Ćwikła, zam. ul. Tadeusza Kościuszki 19, 37-420 Rudnik nad Sanem, wnioskiem z dnia 27.02.2025 r. wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku usługowego (warsztatu) na terenie działki o nr ewid. 192/3 położonej w miejscowości Rudnik nad Sanem, gmina Rudnik nad Sanem.

Na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w związku, z czym stosownie do przepisów art. 59 ust. 1 ww. ustawy inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, którego dotyczy wnioskowana inwestycja.

Wnioskowana inwestycja nie spełnia wymagań określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że wydanie decyzji u warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, powinna być 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.

Teren inwestycji od strony wschodniej granicą o długości około 10,8 m sąsiaduje z drogą powiatową nr 1060R (nr ewid dz. 436/2), z której planowany jest zjazd na teren inwestycji, w związku z czym ta właśnie granica jest granicą frontową działki, więc minimalny obszar analizowany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyniósłby 50,0 m (nie mniej niż 50 m). Ponieważ załączona do wniosku mapa zasadnicza pokazuje znaczny obszar terenu zdecydowano się powiększyć teren analizowany do 150m od granic wnioskowanego terenu.

Analiza zastanego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego wskazuje, że teren ten charakteryzuje się brakiem zabudowy i rozległymi przestrzeniami ekosystemu łąk, pastwisk i upraw polowych. Wnioskowany obszar znajduje się na terenie użytków rolnych z dala od istniejącej skupionej zabudowy (w odległości około 216 m i więcej). Warto również zwrócić uwagę na fakt, iż w obszarze pomiędzy drogą krajową nr 77 a drogą powiatową nr 1060R na długości około 550 m nie ma żadnej zabudowy, są to tereny w przeważającej części o funkcji rolnej bez terenów

budowlanych, co znaczy, że wydanie w przedmiotowej sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, polegającej na zabudowie zlokalizowanej na działce położonej w znacznym odosobnieniu od istniejącej zabudowy na terenie otwartym, cennym przyrodniczo, doprowadziłoby do stworzenia nowego ładu przestrzennego w postaci nowego układu zabudowy i dalszego rozpraszania zabudowy, co jest sprzeczne z zasadą zachowania istniejącego ładu przestrzennego.

Wobec powyższego planowana inwestycja nie spełnia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony.

Ponadto planowana inwestycja spełnia pozostałe warunki określone w upzp t.j.:

1. teren ma dostęp do drogi publicznej,
2. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
3. 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 ust.1
4. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
5. 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 2015r. o przygotowaniu realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595),
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu;

Przeprowadzona analiza wykazała, iż zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy teren objęty opracowaniem niniejszej decyzji nie jest położony na obszarze, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo.

Teren inwestycji położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów", w związku z czym obowiązują szczególne nakazy i zakazy zagospodarowania i użytkowania terenów mające na uwadze ochronę wód podziemnych.

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską, znajduje się poza obszarami górniczymi, poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt decyzji został sporządzony przez osobę, która spełnia wymogi art. 5 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu (art. 130, §1 KPA). Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 §2 KPA).

ZAŁĄCZNIKI DO DECYZJI:

- **Nr 1 analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – wyniki analizy – część tekstowa wraz z częścią graficzną na mapie w skali 1:1000**

Otrzymują:
1. Wnioskodawca + zał.,
2. Strony wg rozdzielnika pozostającego w aktach,
3. A/a + zał.;

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Grzegorz Frączek
posiadający uprawnienia nr 5/PKOKK/2016
oraz wpisany na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów
w Rzeszowie pod numerem PK-0385

URZĄD GMINY I MIASTA W RUDNIKU NAD SANEM

Z upt. BURMISTRZA
mgr Dariusz Świta
Zastępca Burmistrza

BURMISTRZ GMINY I MIASTA
RUDNIK NAD SANEM
37-420 RUDNIK NAD SANEM

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
znak: BI.6730.48.2025 z dnia 08.05.2025 r.

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wyniki analizy – część tekstowa

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- art.53 ust.3, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116),
- rozporządzenie 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 warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589)

Wnioskodawca:	**Pan Kazimierz Ćwikła** **zam. ul. T. Kościuszki 19, 37-420 Rudnik nad Sanem**
Nazwa inwestycji:	**budowa budynku usługowego (warsztatu)**
Teren objęty wnioskiem:	**działka nr ewid. 192/3 położona w msc. Rudnik nad Sanem, gmina Rudnik nad Sanem**
Rodzaj zabudowy:	**zabudowa usługowa**

I. Obszar analizowany:

– zasięg obszaru analizowanego oznaczono w części graficznej analizy, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, linią przerywaną koloru czarnego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Szerokość frontu terenu wynosi 10,8 m, a zatem minimalna odległość obszaru analizowanego winna wynosić 50,0 m. Z uwagi na dostarczoną przez Inwestora mapę, zasięg obszaru analizowanego zwiększono do 150,0 m.

II. Analizy:

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

1) zamierzona inwestycja nie jest położona na obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
2) na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
3) teren inwestycji nie był przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) na realizację inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
4) zamierzona inwestycja nie jest zaliczana do katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ani do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć

mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1724), a zatem nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.,

5) teren inwestycji położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów", w związku z czym obowiązują szczególne nakazy i zakazy zagospodarowania i użytkowania terenów mające na uwadze ochronę wód podziemnych,
6) wnioskowany teren inwestycji położony jest poza obszarem:
   a) objętym ochroną konserwatorską, ani też nie przylega do terenu objętego ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z. 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), oraz nie znajduje w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków,
   b) Natura 2000,
   c) zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
   d) terenów górniczych,
   e) szczególnego zagrożenia powodzią;
7) przy projektowaniu zamierzonej inwestycji wymagane jest zachowanie:
   a) warunków technicznych zabudowy określonych przepisami i rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
   b) wymaganych przepisami odległości od sieci infrastruktury technicznej przebiegającej przez teren inwestycji i w jego sąsiedztwie zgodnie z przepisami w tym zakresie;

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

1) analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia:

a) teren objęty wnioskiem:

- stanowi działkę nr ewid. 192/3 położoną po wschodniej stronie drogi krajowej nr 77 (dz. nr ewid. 192/2) oraz po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 1060R (dz. nr ewid. 436/2). Zgodnie z przedłożoną mapą zasadniczą teren inwestycji posiada nieregularny kształt, o powierzchni około 1290 m^2. Jest niezabudowany, porośnięty roślinnością niską oraz średniowysokimi drzewami. Teren stosunkowo płaski, położony na gruntach: RIVa.
- Na terenie inwestycji przewiduje się budowę budynku usługowego (warsztatu). Planowana inwestycja nie stanowi kontynuacji istniejącego zagospodarowania i funkcji znajdujących się w sąsiedztwie.

b) otaczający działkę teren w obszarze analizowanym charakteryzuje się następującymi cechami:

- w obszarze analizowanym znajdują się tereny rolne, łąki, pastwiska trwałe, lasy, nieużytki, tereny zadrzewione i zakrzaczone oraz obszary działek drogowych,
- zgodnie z mapą zasadniczą nie można określić istniejącej nieprzekraczalnej linii zabudowy z powodu braku zabudowy istniejącej dostępnej z tej samej drogi dojazdowej (droga powiatowa nr 1060R). W obszarze analizowanym brak jest jakiejkolwiek zabudowy pozwalającej na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ok. 216 m i większej t.j. znacznie dalej niż oznaczony na załączniku graficznym obszar analizowany. Wobec powyższego wnioskowana inwestycja, jej gabaryty i odległości od granic działek sąsiednich nie stanowią kontynuacji funkcji i uzupełnienia istniejącej zabudowy,

2) **analiza uzbrojenia terenu oraz możliwość dostępu do sieci uzbrojenia oraz dróg publicznych:**
   a) Teren inwestycji jest nieuzbrojony. W analizowanym terenie znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa oraz teletechniczna. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzonej inwestycji.,
   b) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1060R (dz. nr ewid. 436/2), projektowanym zjazdem;

3) **określenie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
   a) dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów ustawy z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Teren inwestycji położony jest na gruntach RIVa.

4) **analiza stosunków własnościowych:**
   a) teren inwestycji jest własnością Wnioskodawcy,

3. **Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   1) w obszarze analizowanym brak jest jakiejkolwiek zabudowy,
   2) wnioskowana inwestycja nie jest zgodna z funkcją obszaru analizowanego oraz nie stanowi jej uzupełnienia i kontynuacji.

WNIOSKI:

Teren objęty wnioskiem nie spełnia wymagań określonych w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy. Wobec powyższego nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Analizę opracował mgr inż. arch. Grzegorz Frączek
posiadający uprawnienia nr 5/PKOKK/2016
oraz wpisany na listę Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów
w Rzeszowie pod numerem PK-0385

Z up. BURMISTRZA
mgr Dariusz Świta
Zastępca Burmistrza