

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – po rozpatrzeniu wniosku P [REDAKTOWANE]

**ustalam**  
**sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji pn.: „**Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych**” na działce nr ewid. 696 położonej w miejscowości Odrzechowa; teren inwestycji wskazano na załączniku graficznym.

**1. Rodzaj i funkcja inwestycji:**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**a) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Projekt budowlany powinien być zgodny z wymogami określonym w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) i w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej i danych zawartych we wniosku ustala się:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od granicy AB terenu inwestycji oraz zgodnie z załącznikiem graficznym,
- powierzchnia zabudowy budynkami mieszkalnymi – do 200,0 m<sup>2</sup> każdy,
- budynki kształtować jako maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter + poddasze mieszkalne) o wysokości do 9,5 m,
- dachy o nachyleniu głównych połaci do 45° i pokryciem z dachówki ceramicznej lub materiałów imitujących jej formę i kolor,
- kolorystyka elewacji pastelowa, neutralna lub z materiałów naturalnych,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki.

**b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- przedsięwzięcie realizować zapewniając wymogi ochrony środowiska wynikające z przepisów dotyczących ochrony powietrza, wód i powierzchni ziemi,
- teren zamierzenia inwestycyjnego znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego i podlega przepisom ustanowionym uchwałą nr XLVIII/997/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r. ze zm. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego. Zakazuje się - między innymi – „wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub

przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.”

- planowana inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), w związku z czym dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Zarszyn wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GKP.6220.5.2024.AW z dnia 18.07.2024 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko,
- przedsięwzięcie będące przedmiotem decyzji nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000,
- na terenie wskazanym w decyzji nie ma obiektów dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury.

**c) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną: panele fotowoltaiczne,
- zaopatrzenie w wodę: studnia kopana do poboru wody pitnej,
- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej na warunkach ZGK Zarszyn,
- odprowadzenie wód opadowych na teren nieutwardzony w obrębie terenu inwestycji,
- usuwanie odpadów – zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie,
- komunikacja: z przyległej drogi gminnej oznaczonej jako działka nr ewid. 666.

**d) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Obiekt budowlany należy zaprojektować zapewniając wymagania określone w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

**e) Wymagania dotyczące obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

nie dotyczy niniejszej inwestycji

**f) Inne:**

Decyzja nie określa zasad podziału działki nr ewid. 696.

- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** wyznaczono na załączniku graficznym sporządzonym na mapie w skali 1:1000 i oznaczono literami **ABCDE**.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca złożył do Wójta Gminy wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia pn.: „Zmiana zagospodarowania terenu – podział na działki budowlane działki o nr ewid. 690” w miejscowości Odrzechowa.

Z uwagi na brak spełnienia wymagań przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Wójt Gminy Zarszyn decyzją z dnia 11 października 2018 r. znak: GKP.6730.40.2018.ML odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy. Od przedmiotowej decyzji wnioskodawca wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie za pośrednictwem Wójta Gminy Zarszyn. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krośnie decyzją znak: SKO.415.160.1700.2018 z dnia 14 grudnia 2018 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Pismem z dnia 07.02.2019 r. P [REDAKTOWANE] zmodyfikował swój wniosek – zmiana zagospodarowania terenu – określona w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Tut. Organ na tej podstawie decyzją z dnia 23 maja 2019 r. znak: GKP.6730.40.2018.ML odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy uznając, że

zmodyfikowany przez wnioskodawcę wniosek nie spełnia wymagań przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Od tej decyzji wnioskodawca wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie za pośrednictwem Wójta Gminy Zarszyn. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krośnie decyzją znak: SKO.415.94.1351.2019 z dnia 1 sierpnia 2019 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Pismami z dnia 3 września 2019 r., 10 października 2019 r. i 27 listopada 2019 r. Wójt Gminy Zarszyn wezwał wnioskodawcę do sprecyzowania wniosku przez określenie rodzaju planowanej inwestycji oraz podanie charakterystyki inwestycji. Po sprecyzowaniu wniosku decyzją z dnia 21 kwietnia 2020 r. Wójt Gminy Zarszyn wydał decyzję o warunkach zabudowy i ustalił sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych” na działce o nr ewid. 690 w miejscowości Odrzechowa.

Od tej decyzji odwołał się P. [REDAKTOWANE] w części wnioskowanego terenu oznaczonego w ewidencji gruntów symbolem PsIII i jednocześnie domagał się zawieszenia postępowania do czasu przeprowadzenia postępowania o zmianę klasyfikacji gruntu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krośnie decyzją znak: SKO.415.61.1129.2020 z dnia 26 czerwca 2020 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Uchylając decyzję SKO stwierdził również, że planowane przedsięwzięcie może zaliczać się do przedsięwzięć, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71), ze względu na powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu, która wynosi 0,72 ha.

Wójt Gminy Zarszyn postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2020 r. znak: GKP.6730.40.2018.ML zawiesił postępowanie do czasu przeprowadzenia postępowania o zmianę klasyfikacji gruntu. Następnie wnioskiem z dnia 10 sierpnia 2023 r. (data wpływu: 11 sierpnia 2023 r.) P. [REDAKTOWANE] wystąpił o podjęcie postępowania. Postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2023 r. znak: GKP.6730.30.2023.ML Wójt Gminy Zarszyn podjął zawieszone postępowanie. A następnie pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r. wezwał wnioskodawcę do przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla inwestycji pn.: „Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych” na działce o nr ewid. 690 w miejscowości Odrzechowa. Wnioskodawca pismem z dnia 29 sierpnia 2023 r. (data wpływu: 5 września 2023 r.) wniósł o zawieszenie postępowania. 21 września 2023 r. Wójt Gminy Zarszyn postanowieniem znak: GKP.6730.30.2023.ML zawiesił przedmiotowe postępowanie.

P. [REDAKTOWANE] w załączeniu do pism z dnia 5 sierpnia 2024 r. przedłożył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GKP.6220.5.2024.AW z dnia 18 lipca 2024 r. dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych” na działce o nr ewid. 690 w miejscowości Odrzechowa.

Ponieważ teren objęty wnioskiem nie leży w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanie niniejszej decyzji nastąpiło w trybie braku planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy.

W związku z powyższym tut. organ przeprowadził ponowną szczegółową analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczonego wokół zamierzenia inwestycyjnego oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem.

Po przeprowadzeniu analizy zgromadzonego materiału stwierdza się co następuje:

- teren objęty decyzją nie jest przewidziany pod realizację ponadlokalnej inwestycji celu publicznego,
- zamierzenie inwestycyjne jest spójne z funkcją w obszarze analizowanym,

- teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi publicznej,
- projektowane uzbrojenie zapewnia niezbędny dostęp do infrastruktury technicznej,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (teren inwestycji o powierzchni 0,7253 ha jest oznaczony symbolami PsIV, PsV),
- decyzja nie narusza wymogów przepisów odrębnych,
- zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarach wymienionych w art. 61 ust 1 pkt 6 ustawy.

Decyzję uzgodniono w myśl art. 53. ust. 4 pkt 2a, 6 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego ustalono biorąc pod uwagę przepisy szczególne, dokumenty złożone przez wnioskodawcę, wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji i obszaru sąsiadującego oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych, o których mowa wyżej stwierdzono, że teren inwestycyjny posiada powierzchnię i kształt umożliwiające realizację inwestycji we wnioskowanym zakresie, a wnioskowana inwestycja w zakresie określonym w niniejszej decyzji, nie jest sprzeczna z przepisami szczególnymi i nie narusza interesu osób trzecich.

Sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego ustalono biorąc pod uwagę przepisy szczególne, dokumenty złożone przez wnioskodawcę, wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji i obszaru sąsiadującego oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez Filipa Bocianowskiego – osobę uprawnioną zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Biorąc powyższe pod uwagę, jak również fakt, że w toku postępowania żadna z zainteresowanych stron nie wniosła istotnych uwag i zastrzeżeń – orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Pouczenie**

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie ul, Bieszczadzka 1 za pośrednictwem Wójta Gminy Zarszyn w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
- Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
- Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
- 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.

- Wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary za niewydanie decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 i 2 ustawy.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej decyzji,
2. Wyniki analizy urbanistycznej z załącznikiem graficznym do analizy.

**Z up. Wójta Gminy Zarszyn**

**Aneta Woźniak**

(podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. ,
2. Strony postępowania według wykazu,
3. UG-aa.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej "RODO", informuję, że: Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Zarszyn, ul. Bieszczadzka 74 38-530 Zarszyn; Kontakt z inspektorem ochrony danych poprzez e-mail: [iod@zarszyn.pl](mailto:iod@zarszyn.pl) lub telefonicznie: 13-4671038 w.55. Dane osobowe będą przetwarzane w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego i rozpatrzenia wniosku, jak również w celu archiwizacji. Podstawa prawną przetwarzania danych osobowych stanowią przepisy ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572) , ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024r. poz. 1130 ) oraz z art. 6 ust. 1 lit. c) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) . Pana/Pani dane osobowe będą przetwarzane przez upoważnionych pracowników administratora danych osobowych. Dane osobowe będą ujawniane innym stronom postępowania i ich pełnomocnikom oraz podmiotom przetwarzającym dane na podstawie zawartych umów. Dane osobowe będą przechowywane przez okres zgodny z obowiązującymi przepisami archiwalnymi, tj. m.in. ustawą z 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2019 r. poz. 553) i rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz.U. z 2011 r. Nr 14 poz. 67, ze zm.). Każda Osoba posiada prawo dostępu do treści swoich danych i ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna, iż przetwarzanie Jej danych osobowych narusza przepisy RODO. Podanie danych jest dobrowolne. W przypadku zmiany lub rozszerzenia celu przetwarzania Gmina przedstawi dedykowaną klauzulę informacyjną

ANALIZA DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wokół terenu inwestycji oraz  
stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem  
(do decyzji: GKP.6730.30.2023.ML)

**1. Ustalenia wstępne, określenie „zasięgu” obszaru analizowanego.**

Obszar analizowany obejmował teren zamierzenia inwestycyjnego i tereny przyległe /zgodnie z załącznikiem graficznym/ w zakresie pozwalającym na ustalenie warunków zabudowy.

Teren inwestycji nie jest przewidziany pod lokalizację ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

Wnioskowany teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi gminnej.

Granice obszaru analizowanego ustalono, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Zgodnie z ww. ustawą właściwy organ, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczył obszar analizowany wokół zamierzenia inwestycyjnego, przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 cyt. ustawy. Na mocy art. 61 ust. 5a cyt. ustawy wyznacza się wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a cyt. ustawy, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1a cyt. ustawy. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W analizowanym przypadku główny wjazd na działkę może się odbywać zarówno od strony zachodniej z działki drogowej nr ewid. 666 jak i z wschodniej z działki drogowej nr ewid. 702.

Front terenu inwestycji (od strony zachodniej) objętej wnioskiem to granica działki nr ewid. 696 od strony zachodniej. Na tej bowiem długości teren inwestycji przylega do działki drogowej nr ewid. 666 będącej drogą gminną.

W tym przypadku front terenu objętego wnioskiem, od strony głównego wjazdu na teren zamierzenia inwestycyjnego wynosi 37 m, zatem wyznaczony obszar analizy sięga 111 m.

Front terenu inwestycji (od strony wschodniej) objętej wnioskiem to granica działki nr ewid. 696 od strony wschodniej. Na tej bowiem długości teren inwestycji przylega do działki drogowej nr ewid. 702 będącej drogą gminną wewnętrzną.

W tym przypadku front terenu objętego wnioskiem, od strony głównego wjazdu na teren zamierzenia inwestycyjnego wynosi także 37 m, zatem wyznaczony obszar analizy sięga 111 m.

Obszar analizowany został wyznaczony na załączniku graficznym do decyzji, linią przerywaną koloru czarnego, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej od Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa w Sanoku.

## **2. Kontynuacja funkcji.**

Zabudowa występująca w obszarze analizowanym jest zabudową mieszkaniową składającą się z budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych. Analizę cech tej zabudowy oraz stan zagospodarowania terenów sąsiednich wykorzystano do sformułowanych w części końcowej wniosków.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z otaczającą funkcją.

## **3. Dostępność do drogi publicznej**

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

## **4. Możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury**

Projektowane uzbrojenie zapewnia niezbędny dostęp do infrastruktury technicznej.

## **5. Stan prawny gruntów**

Wnioskowany teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wnioskowany teren inwestycji o powierzchni 0,7253 ha, jest oznaczony w ewidencji gruntów symbolem PsIV, PsV.

## **6. Zgodność z przepisami odrębnymi:**

**ochrona środowiska:** planowana inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), w związku z czym dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Zarszyn wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GKP.6220.5.2024.AW z dnia 18.07.2024 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko,

**ochrona przyrody:** teren zamierzenia inwestycyjnego znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego i podlega przepisom ustanowionym uchwałą nr XLVIII/997/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego. Z ogólnych nakazów i zakazów dotyczących zagospodarowania terenów tym obszarze wynika wymóg dostosowania architektury obiektów do otaczającego krajobrazu i respektowania nakazu ochrony gruntu wód podziemnych i powierzchniowych przed wprowadzaniem zanieczyszczeń, a także zakaz niszczenia gleby oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Przedsięwzięcie będące przedmiotem decyzji nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.

**ochrona dóbr kultury:** na terenie wskazanym w decyzji nie ma obiektów dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury.

**inne:** wnioskowany teren inwestycji znajduje się poza obszarem górniczym i nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.

**Z up. Wójta Gminy Zarszyn  
Aneta Woźniak**

(podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym)

## WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wokół terenu inwestycji oraz  
stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem  
(do decyzji: GKP.6730.30.2023.ML)

Analizę wykonano na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.) w zakresie dostosowanym do rodzaju inwestycji. Do analizy wykorzystano materiały załączone do wniosku oraz materiały z wizji lokalnej w terenie.

### **1. Obszar analizowany.**

Obszar analizowany obejmował teren zamierzenia inwestycyjnego i tereny przyległe /zgodnie z załącznikiem graficznym/ w zakresie pozwalającym na ustalenie warunków zabudowy.

Teren inwestycji nie jest przewidziany pod lokalizację ponadlokalnej inwestycji celu publicznego.

### **2. Kontynuacja funkcji**

Zabudowa występująca w obszarze analizowanym jest zabudową mieszkaniową składającą się z budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych oraz budynku usługowego. Analizę cech tej zabudowy oraz stan zagospodarowania terenów sąsiednich wykorzystano do sformułowanych w części końcowej wniosków.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z otaczającą funkcją.

### **3. Dostępność do drogi publicznej.**

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej

### **4. Możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury.**

Projektowane uzbrojenie zapewnia niezbędny dostęp do infrastruktury technicznej.

### **5. Stan prawny gruntów.**

Wnioskowany teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wnioskowany teren inwestycji o powierzchni 0,7253 ha, jest oznaczony w ewidencji gruntów symbolem PsIV, PsV.

### **6. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:**

**ochrona środowiska:** planowana inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), w związku z czym dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Zarszyn wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GKP.6220.5.2024.AW z dnia 18.07.2024 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko,

**ochrona przyrody:** teren zamierzenia inwestycyjnego znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego i podlega przepisom ustanowionym uchwałą nr XLVIII/997/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r.



w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego. Z ogólnych nakazów i zakazów dotyczących zagospodarowania terenów tym obszarze wynika wymóg dostosowania architektury obiektów do otaczającego krajobrazu i respektowania nakazu ochrony gruntu wód podziemnych i powierzchniowych przed wprowadzaniem zanieczyszczeń, a także zakaz niszczenia gleby oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Przedsięwzięcie będące przedmiotem decyzji nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.

**ochrona dóbr kultury:** nie dotyczy; na terenie wskazanym w decyzji nie ma obiektów dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury.

**inne:** teren zamierzonej inwestycji położony jest poza granicami obszaru górniczego i nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## WNIOSKI

Spełnione są warunki pozwalające na wydanie decyzji o warunkach zabudowy; jednocześnie proponuje się:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od granicy AB terenu inwestycji oraz zgodnie z załącznikiem graficznym,
- powierzchnia zabudowy budynkami mieszkalnymi – do 200,0 m<sup>2</sup> każdy,
- budynki kształtować jako maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter + poddasze mieszkalne) o wysokości do 9,5 m,
- dachy o nachyleniu głównych połaci do 45° i pokryciem z dachówki ceramicznej lub materiałów imitujących jej formę i kolor,
- kolorystyka elewacji pastelowa, neutralna lub z materiałów naturalnych,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki.

**Z up. Wójta Gminy Zarszyn**  
**Aneta Woźniak**

(podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym)