

WÓJT GMINY CISNA

Znak:



Cisna, dnia

**DECYZJA /Projekt/
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, ust. 2 ust. 2a, art. 60 ust. 1, art. 61 i 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 775) – po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 sierpnia 2023r. (data wpływu do Urzędu), Pana Michała Kisielewicza, zam. Kalnica 34, 38-607 Cisna,

USTALAM

warunki zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego

przewidzianego do realizacji w miejscowości Kalnica, gmina Cisna, na działce nr ew. 116, obręb – 0006 Kalnica, w obszarze oznaczonym w części graficznej decyzji,

dla: Pana Michała Kisielewicza, zam. Kalnica 34, 38-607 Cisna.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:

Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku rekreacji indywidualnej na budynek mieszkalny jednorodzinny.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Ustalenia dotyczące budynku, jak również zagospodarowania terenu.

3.1. Dokonuje się zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku rekreacji indywidualnej na mieszkaniowy jednorodzinny, pod warunkiem:

- udokumentowania uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udokumentowania spełnienia przez budynek wszelkich norm i wskaźników dotyczących budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.2. Dopuszcza się wykonanie robót budowlanych wewnątrz budynku wymagających pozwolenia na budowę, wynikających z dokonanej zmiany sposobu użytkowania.

3.3. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej objętej w liniach rozgraniczających teren lokalizacji inwestycji - dotychczasowa.

3.4. Odstępuje się od ustalenia linii zabudowy ze względu na zakres inwestycji.

3.5. Odstępuje się od ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, ponieważ zakres decyzji nie obejmuje rozbudowy budynku, skutkujący zmniejszeniem dotychczasowej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4.1. Działka objęta decyzją położona jest w granicach Ciśniańsko-Wetlińskiego Parku Krajobrazowego, funkcjonującego na mocy uchwały Nr XLVIII/991/14 Sejmiku Woj. Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014r., w sprawie Ciśniańsko-Wetlińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2014r., poz. 1945 z późn. zm.) – w związku z tym wprowadza się zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, dotyczące warunków ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wynikające z ustanowienia w/w obszaru jak również z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r., poz. 1336 z późn. zm.) oraz 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 2023r., poz. 1094 z późn. zm.) – bowiem teren objęty wnioskiem podlega w/w przepisom szczególnym.

Teren objęty decyzją określony w liniach rozgraniczających położony jest poza pasem 100m od cieków i zbiorników wodnych, o których mowa w w/w uchwale, w sprawie Ciśniańsko-Wetlińskiego Parku Krajobrazowego. Zatem należy uznać, iż zakaz dotyczący lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100m od cieku i zbiornika wodnego, nie dotyczy terenu objętego decyzją.

- 4.2. Działka objęta decyzją położona jest w **granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 pod nazwą „Bieszczady” (PLC 180001) oraz w granicach Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty pod nazwą „Bieszczady” (PLC180001)**. W związku z powyższym obowiązują zakazy nakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4.3. Działka objęta decyzją położona jest w **granicach otuliny Bieszczadzkiego Parku Narodowego** utworzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 listopada 1996r., w sprawie Bieszczadzkiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1996r. Nr 144 poz. 664), w związku z powyższym obowiązują zakazy nakazy i ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4.4. Działka objęta decyzją nie jest objęta innymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r., o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 1336 z późn. zm.), za wyjątkiem wyżej wymienionych. W związku z powyższym nie wprowadza się dodatkowych zakazów, nakazów i ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem wyżej wymienionych.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na działce objętej decyzją nie wprowadza się zakazów, nakazów czy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 840 z późn.zm.), bowiem zarówno teren objęty wnioskiem, jak też samo zamierzenie inwestycyjne nie podlega w/w przepisom szczególnym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

6.1. Dostęp do drogi publicznej – pośredni do drogi publicznej gminnej nr 118102R działka nr ew. 92, poprzez drogę wewnętrzną dojazdową we władaniu gminy działka nr ew. 125, istniejącym zjazdem na warunkach dotychczasowych.

6.2. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną należy zapewnić poprzez:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – dotychczasowe,
- zaopatrzenie w wodę – dotychczasowe,
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków bytowych – dotychczasowe, do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe należy zagospodarować na własnych działkach, w sposób nie powodujący szkody na nieruchomościach sąsiednich,
- wyposażenie w energię cieplną – indywidualne,
- wyposażenie w środki łączności – nie dotyczy,

6.3. Gospodarka odpadami – na warunkach obowiązujących w gminie,

6.4. Dla inwestycji objętej decyzją należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na własnej działce.

7. Ustalenia dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich.

Ochrona interesów osób trzecich winna być zapewniona poprzez ochronę przed:

7.1. Pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

7.2. Uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

7.3. Zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

8.1. Na działce objętej decyzją, nie wprowadza się zakazów, nakazów czy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z przepisów odrębnych, w tym położenia działki w:

- terenach i obszarach górniczych,
 - terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, czy powstaniem obrywów skalnych,
 - terenach szczególnego zagrożenia na zalewanie wodami powodziowymi,
- bowiem przedmiotowy teren leży poza w/w terenami i obszarami.

8.2. Działka objęta decyzją obejmuje grunty o użytku: PsIV - o pow. 0,0162ha, RV - o pow. 0,0360ha, B - o pow. 0,0575ha. Łączna powierzchnia użytków działki wynosi 0,1097ha.

W liniach rozgraniczających teren lokalizacji inwestycji objęto całą powierzchnię działki.

Pochodzenie mineralne gruntu oraz klasa bonitacyjna jak też powierzchnia działki objętej wnioskiem nie dają podstaw do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której



mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 2409 z późn.zm.).

Grunty klasy IV, V oraz użytku B nie są objęte obowiązkiem dokonania zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, w trybie procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Działka objęta decyzją położona jest w terenach, dla których nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w trybie Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego ważnego do 31 grudnia 2003r.

Stosownie do zapisów art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, w przypadku terenu, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 czyli ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn.zm.). W związku z powyższym na gruntach klasy IV, V oraz użytku B jest możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ został spełniony art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 8.3.** Położenie działek w terenie objętym ochroną prawną: Ciśniańsko-Wetlińskim Parku Krajobrazowym, Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 pod nazwą „Bieszczady”, Obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty pod nazwą „Bieszczady”, otulinie Bieszczadzkiego Parku Narodowego, wymaga przeprowadzenia analizy wynikającej z 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 2023r., poz. 2409 z późn. zm.), w szczególności w zakresie rozważenia czy przedsięwzięcie inwestycyjne może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i wymaga oceny oddziaływania na środowisko, czy też nie.

Inwestycja na działkach objętych decyzją nie podlega przepisom ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w zakresie oceny oddziaływania na środowisko, bowiem zamierzenie inwestycyjne nie należy do wymagających przeprowadzenia postępowania administracyjnego w zakresie oceny oddziaływania na środowisko oraz nie należy do wymagających obligatoryjnie sporządzenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla którego może być wymagany Raport, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dla przedmiotowej inwestycji nie istnieje potrzeba wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w Prawie ochrony środowiska.

Tutejszy organ dokonał analizy wniosku Inwestora wynikającej z przepisów art. 96 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 2023r., poz. 1094 z późn.zm.) i uznał, iż ze względu na zakres i lokalizację inwestycji, zamierzenie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływało na obszary Natura 2000 tj.: obszary specjalnej ochrony ptaków, obszary mające znaczenie dla Wspólnoty i proponowane obszary mające znaczenie dla Wspólnoty. Zatem nie wprowadza się dodatkowych zakazów, nakazów i ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych.

- 8.4.** Dla tego terenu nie były wykonywane badania geotechniczne gruntu. Przedsięwzięcie inwestycyjne należy dostosować do warunków geotechnicznych gruntu.
- 8.5.** Na potrzeby inwestycji nie zachodzi konieczność wycinki drzew i krzewów, dla której wymagana jest zgoda właściwego organu w formie decyzji administracyjnej.
- 8.6.** Na działce objętej decyzją, nie wprowadza się zakazów, nakazów czy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeby ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r., Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 633 z późn.zm.) - bowiem zarówno teren objęty wnioskiem, jak też samo zamierzenie inwestycyjne nie podlega w/w przepisom szczególnym.

9. Ustalenia dotyczące położenia w obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i/lub strefy bezpieczeństwa rurociągu.

9.1. Na działce objętej decyzją, nie wprowadza się zakazów, nakazów czy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z położenia działki w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu o lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji określone zostały w części graficznej decyzji cyframi od 1 do 4.

11. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy

została sporządzona na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesku w skali 1:1000.

Nazewnictwo i oznaczenia zawarte w części graficznej decyzji obowiązują w zakresie ustalonym.

12. Wyniki analizy warunków zabudowy zawierające:

- część tekstową, stanowią załącznik Nr 1 do przedmiotowej decyzji,
- część graficzną, stanowią załącznik Nr 2 do przedmiotowej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 14 sierpnia 2023r. (data wpływu do Urzędu), Pan Michał Kisielewicz, zam. Kalnica 34, 38-607 Cisna, wystąpił z wnioskiem do tutejszego organu, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania pod nazwą: *Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku rekreacji indywidualnej na budynek mieszkalny jednorodzinny* w miejscowości Kalnica, gmina Cisna, na działce nr ew. 116, obręb – 0006 Kalnica.

Wójt Gminy Cisna przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn.zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późn. zm.).

Organ pierwszej instancji zapewnił czynny udział wszystkim stronom postępowania, a przed wydaniem niniejszej decyzji, umożliwił wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Na tym etapie żadna ze stron nie wniosła pisemnych negatywnych uwag dotyczących planowanego zamierzenia inwestycyjnego, o czym świadczą akta sprawy.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, Wójt Gminy Cisna ustalił warunki zabudowy, zgodnie z wnioskiem, po dokonaniu analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – zgodnie z zapisem art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy.

Stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 59 ust. 2 w/w ustawy stanowi, iż przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, za wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku.

Zgodnie z art. 59 ust. 2a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 2b ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.” - czyli obiektów budowlanych wskazanych w w/w przepisie, pomimo, że nie wymagają one pozwolenia na budowę.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r., o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 551) - inż. Małgorzatę Puchyr posiadającą uprawnienia urbanistyczne.

Projekt decyzji został uzgodniony z właściwymi organami, stosownie do przepisów art. 53 ustawy:

1. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – Postanowieniem znak:..... z dnia..... (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną prawną wynikającą z ustawy o ochronie przyrody).
2. Starostą Powiatowym w Lesku – Postanowieniem znak:..... z dnia..... (w odniesieniu do gruntów rolnych wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami).
3. Dyrektorem Bieszczadzkiego Parku Narodowego – Postanowieniem znak:..... z dnia..... (w odniesieniu do terenów położonych w otulinie parku).

Zarówno zakres inwestycji jak też jej lokalizacja, nie wymagają dokonania uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ustawy, niż wyżej wymienione.

Po dokonaniu analizy wniosku pod kątem jego zgodności z przepisami odrębnymi, mając na względzie zapis art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Cisna nie znajduje podstaw do wydania decyzji odmownej dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.



Oznacza to, że Wójt Gminy Cisna, działając w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz kodeksu postępowania administracyjnego, ustalił warunki zabudowy.

Spełniając wymogi art. 54 cyt. na wstępie ustawy, niniejsza decyzja o ustaleniu warunków zabudowy określa:

- 1) rodzaj inwestycji,
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a szczególności:
 - ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
 - warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - wymagania dotyczące interesów osób trzecich,
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie w stosownej skali.

Na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dla obszaru objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom, o ile zostaną złożone wnioski.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 cytowanej ustawy – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich.

Stosownie do art. 63 ust. 4 w/w ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zakres i lokalizacja inwestycji została przeanalizowana pod kątem wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Tutejszy organ uznał, iż przedmiotowa inwestycja nie należy do wymagających przeprowadzenia postępowania administracyjnego w zakresie oceny oddziaływania na środowisko oraz nie należy do wymagających obligatoryjnie sporządzenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla której może być wymagany Raport, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Działka objęta decyzją położona jest w terenach, na których plany przestrzenne uchwalone przed 1 stycznia 1995r., utraciły ważność na mocy art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r., o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz.139 z późn. zm.). Oznacza to, że dla obszarów dla których plany przestrzenne utraciły ważność, zgodnie z zapisem art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy, warunki zabudowy określa organ samorządowy w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu objętego decyzją nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikający z przepisów odrębnych. Zakres inwestycji objęty decyzją stanowi kontynuację funkcji i formy zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w obszarze analizowanym.

Stosownie do art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 cyt. na wstępie ustawy z 27 marca 2003r., decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Uwzględniając przedstawiony stan faktyczny i prawny, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie ul. Bieszczadzka 1, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
3. Ostateczna i prawomocna decyzja o warunkach zabudowy nie stanowi podstawy do podjęcia robót budowlanych przez Inwestora. Właściwy miejscowo starosta powiatowy wydając pozwolenie na budowę lub przyjmując zgłoszenie wykonania robót budowlanych, ostatecznie rozstrzyga o prawie Inwestora do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Inwestor obowiązany jest do wypełnienia przepisów Prawa budowlanego, w zakresie wynikającym z charakteru inwestycji oraz przepisów odrębnych.
4. Wygaśnięcie decyzji następuje:
 - jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.
5. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

6. 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.
7. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania, od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skarga do sądu administracyjnego.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg wykazu,
2. A/a.

inż.  Ruchyr
uprawniony urbanista



OZNACZENIA

Część graficzna decyzji
znak:
z dnia

linia rozgraniczająca teren lokalizacji
inwestycji oznaczone cyframi od 1 do 4
istniejący budynek objęty wnioskiem
istniejący wyjazd na działkę

inż. Małgorzata Puchyr
uprawniony uplanista

Podpiszcie się zgodność, niniejsze kopii z treścią materiału parsiwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący parsiwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LESKI
Nazwa materiału zasobu geodezyjny i kartograficzny	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1821.L.202.1877.1
Data wykonania kopii	09.08.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>

Grzegorz Poliwka
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji i Kartografii

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Oznaczenie karcelaryjne:	GN6642.1182.2023
Jednostka ewidencyjna	182 102 2
Identyfikator nazwa	CISNA
Obszary ewidencyjny	182 102 2.0006
Identyfikator nazwa	Kahica
Skala mapy:	1 : 1000
Nazwa układu współrzędnych	2000 sifera 7
wysokości	PL-EVP-2007-NH

STAROSTA LESKI
POMOCNIK WŁAŚCICIELA
GEODEZJA

RV
545 844

**WYNIKI ANALIZY
Część opisowa**

ZAŁĄCZNIK NR 1

do Decyzji znak:.....
z dnia.....

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 (pkt 1 do pkt 6), do ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.), dla przedsięwzięcia inwestycyjnego określonego wnioskiem pod nazwą: *Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku rekreacji indywidualnej na budynek mieszkalny jednorodzinny* – przedstawiają się następująco:

1. Wyniki analizy sposobu zagospodarowania terenu działki objętej wnioskiem oraz działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, w granicach obszaru analizowanego, przedstawia się następująco:

1.1. Działka objęta wnioskiem:

Działka nr ew. 116 – jest zabudowana budynkiem rekreacji indywidualnej objętym wnioskiem. Działka jest wyposażona w niezbędne elementy uzbrojenia terenu.

Cechy zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej objętego wnioskiem:

- ilość kondygnacji budynku – dwie kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynku liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do szczytu kalenicy dachu – do 7,5m,
- powierzchnia zabudowy liczona po zewnętrznym obrysie muru bryły głównej budynku – około 103,0m²,
- szerokość elewacji frontowej budynku – około 11,5m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły do elewacji frontowej budynku.

1.2. Działki bezpośrednio sąsiadujące:

Działki bezpośrednio sąsiadujące, stanowią teren zabudowy mieszkaniowej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, teren zabudowy usługowej z budynkiem rekreacji indywidualnej, teren użytków rolnych oraz teren komunikacji:

- 115 – teren zabudowy mieszkaniowej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- 117 – teren użytków rolnych,
- 119 – teren zabudowy usługowej z budynkiem rekreacji indywidualnej,
- 125 – teren komunikacji: droga wewnętrzna dojazdowa we władaniu gminy.

Cechy zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce sąsiedniej (nr ew. 115):

- ilość kondygnacji budynku – dwie kondygnacje nadziemne,
- wysokość budynku liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do szczytu kalenicy dachu – do 7,5m,
- powierzchnia zabudowy liczona po zewnętrznym obrysie muru bryły głównej budynku – około 68,0m²,
- szerokość elewacji frontowej budynku – około 10,0m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do elewacji frontowej budynku.

Cechy zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej na działce sąsiedniej (nr ew. 119):

- ilość kondygnacji budynku – jedna kondygnacja nadziemna,
- wysokość budynku liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do szczytu kalenicy dachu – do 4,5m,
- powierzchnia zabudowy liczona po zewnętrznym obrysie muru bryły głównej budynku – około 13,0m²,
- szerokość elewacji frontowej budynku – około 4,0m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do elewacji frontowej budynku.

1.3. Działki w obszarze analizowanym:

Działki położone w obszarze analizowanym stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, tereny zabudowy usługowej z budynkami rekreacji indywidualnej, tereny użytków rolnych oraz tereny komunikacji.

Cechy zabudowy w obszarze analizowanym, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- ilość kondygnacji budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do szczytu kalenicy dachu – do 11,0m,
- powierzchnia zabudowy liczona po zewnętrznym obrysie muru bryły głównej budynków – od około 74,0m² do około 162,0m²,
- szerokość elewacji frontowej budynków – od około 9,0m do około 16,0m,
- geometria dachów – dachy dwuspadowe o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek głównych kalenic dachów równoległy do elewacji frontowych budynków.

Cechy zabudowy w obszarze analizowanym, dla budynków rekreacji indywidualnej:

- ilość kondygnacji budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do szczytu kalenicy dachu – do 8,5m,
- powierzchnia zabudowy liczona po zewnętrznym obrysie muru bryły głównej budynków – od około 30,0m² do około 49,0m²,
- szerokość elewacji frontowej budynków – od około 4,5m do około 7,5m,
- geometria dachów – dachy dwuspadowe o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek głównych kalenic dachów równoległy lub prostopadły do elewacji frontowych budynków.

Cechy zabudowy w obszarze analizowanym, dla budynków usługowych:

- ilość kondygnacji budynku – do trzech kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do szczytu kalenicy dachu – do 14,5m,
- powierzchnia zabudowy liczona po zewnętrznym obrysie muru bryły głównej budynków – od około 105,0m² do około 1124,0m²,
- szerokość elewacji frontowych budynków – od około 6,0 do około 50,0m,
- geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek głównych kalenic dachów równoległy lub prostopadły do elewacji frontowych budynków.

Wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,10.

Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,23.

Dla wnioskowanej inwestycji zostają określone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób uwzględniający zachowanie kontynuacji funkcji zabudowy i formy zabudowy i zagospodarowania terenu Centrum Wypoczynkowo-Konferencyjnego Bogdanka.

1.4. Odstępuje się od ustalenia linii zabudowy, ze względu na zakres inwestycji.

1.5. Odstępuje się od ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, ponieważ zakres decyzji nie obejmuje rozbudowy budynku, skutkującej zmniejszeniem dotychczasowej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

WYNIKI: Został spełniony warunek, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, w zakresie kontynuacji funkcji i formy zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Wyniki analizy dotyczące dostępu do drogi publicznej.

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp pośredni do drogi publicznej gminnej nr 118102R działka nr ew. 92, poprzez drogę wewnętrzną dojazdową we władaniu gminy działka nr ew. 125, istniejącym zjazdem na warunkach dotychczasowych.

WYNIKI: Warunek, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, w zakresie zapewnienia dostępu do drogi publicznej, należy uznać za spełniony.

3. Wyniki analizy dotyczące wymagań w zakresie uzbrojenia terenu.

Dla zapewnienia funkcjonowania inwestycji objętej wnioskiem, na terenach uzbrojonych przyjęto kontynuację dotychczasowego sposobu uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej oraz wyposażenia w energię elektryczną na terenie gminy. Zakres inwestycji objęty wnioskiem nie wymaga budowy dodatkowych elementów uzbrojenia.

Inwestor wykazał, iż istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.

WYNIKI: Warunek, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy, w zakresie zapewnienia wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej, należy uznać za spełniony.

4. Wyniki analizy terenu objętego wnioskiem, pod kątem zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.



Zgodnie z pełnym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostę Powiatowego w Lesku, działka obejmuje grunty o użytkach: PsIV - o pow. 0,0162ha, RV - o pow. 0,0360ha, B - o pow. 0,0575ha. Łączna powierzchnia użytków działki wynosi 0,1097ha.

W liniach rozgraniczających teren lokalizacji inwestycji objęto całą powierzchnię działki.

Pochodzenie mineralne gruntu oraz klasa bonitacyjna jak też powierzchnia działki objętej wnioskiem nie dają podstaw do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 2409 z późn.zm.). Grunty klasy IV, V oraz użytku B nie są objęte obowiązkiem dokonania zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, w trybie procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Działka objęta decyzją położona jest w terenach, dla których nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w trybie Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego ważnego do 31 grudnia 2003r.

Stosownie do zapisów art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, w przypadku terenu, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 czyli ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn.zm.). W związku z powyższym na gruntach klasy IV, V oraz użytku B jest możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ został spełniony art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WYNIKI: Warunek, o którym mowa w przepisach art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy, w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, należy uznać za spełniony.

5. Wyniki analizy terenu objętego wnioskiem, pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi.

5.1. Na działce objętej wnioskiem nie istnieje potrzeba wprowadzania zakazów, nakazów czy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów szczególnych tj.:

- **Ustawy Prawo geologiczne i górnicze**, bowiem przedmiotowy teren leży poza obszarami i terenami górniczymi, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach prawa.
- **Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych**, bowiem przedmiotowy teren obejmuje grunty pochodzenia mineralnego, a ich zwarty obszar oraz klasa bonitacyjna nie daje podstaw do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o którym mowa w przepisach art. 7 ustawy.
- **Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**, bowiem na terenie objętym wnioskiem ani też w jego najbliższym sąsiedztwie, nie istnieją obiekty wpisane do rejestru czy też ewidencji zabytków. Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatora zabytków.
- **Ustawy Prawo wodne**, ponieważ teren przeznaczony pod lokalizację inwestycji nie jest zagrożony zalewaniem wodami powodziowymi Q1%.
- **Ustawy Prawo ochrony środowiska**, bowiem zamierzenie inwestycyjne nie należy do wymagających ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, w rozumieniu przepisów odrębnych.
- **Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko**. Zarówno zakres inwestycji jak też jej lokalizacja nie wymaga postępowania administracyjnego w zakresie oceny oddziaływania na środowisko.

5.2. Na działce objętej wnioskiem istnieje potrzeba wprowadzenia zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów szczególnych tj.:

- **Ustawy o ochronie przyrody**, bowiem teren objęty wnioskiem położony jest w terenie objętym ochroną prawną: Ciśniańsko-Wetlińskim Parku Krajobrazowym, Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 pod nazwą „Bieszczady”, Obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty pod nazwą „Bieszczady”, otulinie Bieszczadzkiego Parku Narodowego,

WYNIKI: Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z wnioskiem inwestora, nie narusza przepisów odrębnych, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy.

6. Ustalenia dotyczące położenia w obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i/lub strefy bezpieczeństwa rurociągu.

6.1. Na działkach objętych decyzją, nie wprowadza się zakazów, nakazów czy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z położenia działek w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu o lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji

1 w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym
2 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.

WYNIKI: Warunek, o którym mowa w przepisach art. 61 ust.1 pkt 6 ustawy, w zakresie położenia w obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i/lub strefy bezpieczeństwa rurociągu, należy uznać za spełniony.

7. Wyniki analizy wniosku pod kątem zakresu uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z właściwymi organami:

Projekt decyzji należy uzgodnić z:

1. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną prawną wynikającą z ustawy o ochronie przyrody).
2. Starostą Powiatowym w Lesku (w odniesieniu do gruntów rolnych wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami).
3. Dyrektorem Bieszczadzkiego Parku Narodowego (w odniesieniu do terenów położonych w otulinie parku).

Projekt decyzji nie podlega uzgodnieniu z:

1. Ministrem właściwym ds. zdrowia – w odniesieniu do inwestycji zlokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 840 z późn.zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
3. Dyrektorem właściwego Urzędu Morskiego – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.
4. Właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych: działka objęta wnioskiem położona jest poza terenami i obszarami górniczymi w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych: teren objęty wnioskiem położony jest poza granicami udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.
6. Starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: działka objęta wnioskiem położona jest poza udokumentowanymi terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
7. Organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne: teren objęty wnioskiem nie obejmuje gruntów leśnych o użytku Ls, na działce nie występują urządzenia melioracji wodnych.
8. Wojewodą Podkarpackim, Marszałkiem Województwa Podkarpackiego oraz Starostą Powiatowym w Lesku, w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
9. Wojewodą Podkarpackim, Marszałkiem Województwa Podkarpackiego oraz Starostą Powiatowym w Lesku, w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
10. Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w odniesieniu do:
 - a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
 - b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
11. Właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska, w odniesieniu do:
 - a) lokalizacji nowych zakładów w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska,
 - b) zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnej awarii.



12. Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – Prawo Lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87 pkt 1 tej ustawy Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych.
13. Podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej.
14. Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – teren objęty wnioskiem nie leży w obszarach przyległych do linii kolejowych.
15. Właściwym organem wojskowym – w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – teren objęty wnioskiem nie jest położony w strefie ochronnej terenów zamkniętych.
16. Właściwym zarządcą drogi publicznej - teren inwestycji przylega do drogi, której zarządcą jest ten sam organ, który ustala warunki zabudowy.

8. Wyniki analizy terenu objętego wnioskiem oraz obszaru analizowanego pod kątem zapisów prawa miejscowego w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego, o którym mowa wyżej, a obejmujący teren objęty wnioskiem uchwalony przed 1 stycznia 1995 roku, utracił ważność na mocy art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r., o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U z 1999r., Nr 15 poz. 139 z późn. zm.).

Dla wnioskowanego terenu nie był sporządzony i uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, po dniu 1 stycznia 1995 roku, a to oznacza, że dla obszarów, dla których plany przestrzenne utraciły ważność, warunki zabudowy określa organ samorządowy w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.).

Oznacza to, że dla terenu objętego wnioskiem ustalenie warunków zabudowy, dla przedmiotowej inwestycji możliwe jest w decyzji Wójta Gminy Cisna o warunkach zabudowy, ponieważ zostały spełnione łącznie przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 do pkt 6 w/w ustawy z 27 marca 2003r. Zakres inwestycji objęty wnioskiem stanowi kontynuację funkcji i formy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym.

Wyniki analizy wykazały, iż nie ma przeszkód prawnych w ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, w formie decyzji administracyjnej, ponieważ spełnione zostały właściwe przepisy prawa.

inż. Małgorzata Puchyr
uprawniony urbanista



STAROSTA LESKI
PUNKT OŚRODKOWY

ZALĄCZNIK NR 2 do decyzji z dnia

WYNIKI ANALIZY CZĘŚĆ GRAFICZNA

OZNACZENIA

- granice obszaru objętego analizą
- granice terenu objętego wnioskiem
- istniejący budynek objęty wnioskiem
- istniejący budynek mieszkalny
- jednorodzinny na działce sąsiedniej
- indywidualnej na działce sąsiedniej
- istniejący budynek mieszkalny
- jednorodzinny w obszarze analizowanym
- istniejący budynek usługowy w obszarze analizowanym
- istniejący budynek usługowy w obszarze analizowanym
- istniejąca napowietrzna sieć telefoniczna
- istniejąca napowietrzna sieć energetyczna niskiego napięcia
- istniejący kabel energetyczny
- istniejący wodociąg
- istniejąca kanalizacja sanitarna
- studnia łopana
- studnia głębinowa
- zbiornik bezodpływowy
- plac sportowy
- istniejące drogi wewnętrzne dojazdowe
- istniejące tereny użytków rolnych
- teren skarp

Podpisano się zgodność: niniejszej kopii z treścią materiału parsi (nowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego)	STAROSTA LESKI
Organ prowadzący parsi (nowy zasob geodezyjny i kartograficzny)	Miasto Keszczutice
Nazwa materiału zasobu i identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 1821.1.2021.177.1
Data wycofania kopii	09.08.2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ z uprawnieniami	<i>[Podpis]</i>

[Podpis]
Grzegorz Polkowska
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji i Kartografii

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ <i>Niniejsza mapa nie może służyć do celów prawnolawnych</i>	
Oznaczenie katastralne:	GN6642.1182.2023
Jednostka ewidencyjna	182.102.2
Nazwa	OSWA
Obiekt ewidencyjny	182.102.2.0006
Nazwa	Kalnica
Arkusze mapy:	Skala mapy: 1:1000
Nazwa układu współrzędnych	2000 sfera 7
wysokości:	PL-ETRS2007-NH

inż. Mirosław Puchyr
uprawniony urbanista