Urząd Miasta i Gminy
w Baranowie Sandomierskim
09 -12- 2025 (2)
14979/2025

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: URZĄD MIASTA I GMINY BARANÓW SANDOMIERSKI - BURMISTRZ

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)] ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)] .....

Wnosimy o ujęcie działki nr 543/20 w obrębie 0007 Stępowie w strefę poza zabudową jednorodzinną. Prosimy o uwzględnienie warunków zabudowy (załącznik) dla potrzeb dla drogi oraz sąsiedztwem działek jednorodzinnych poza zabudową jednorodzinną.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	PLAN OGÓLNY	1220013	☒ tak ☐ nie	7.1

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych 7)	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	PLAN OGÓLNY	1220013	☒ tak ☐ nie	SJ	MAX	MAX	MINIMUM

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]
- Wyrys z mapy ewidencyjnej
- DECYZJA NR 92/2025 - ustalająca warunki zabudowy
- Potwierdzenie opłacenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ... . Data: 9.12.2025

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza..

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Burmistrz Miasta i Gminy
Baranów Sandomierski
woj. podkarpackie

Baranów Sandomierski, dnia 18.08.2025r.

PI-V.6730.71.2025

DECYZJA Nr 92/2025
ustalająca warunki zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1 i 2 i art. 60 ust.1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.)* oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego *(Dz. U. z 2024 r. poz. 572)* po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 maja 2025 r. złożonego przez Państwo ul. Rynek 21, 39-450 Baranów Sandomierski

Burmistrz Miasta i Gminy Baranów Sandomierski
ustala
warunki zabudowy

dla inwestycji pod nazwą:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu

I. Podstawowe dane charakteryzujące inwestycję.

1. Teren inwestycji i zakres rzeczowy:
   1) Inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu, która zostanie usytuowana na terenie obejmującym działkę nr ewid. 543/20, położoną w obrębie 0007 Skopanie, gm. Baranów Sandomierski, nastąpi w oparciu o ustalone zasady wynikające z niniejszej decyzji.
2. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:
   1) Istniejący sposób zagospodarowania – rola,
   2) Projektowany sposób zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – nowa zabudowa.

II. Warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych.

1. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić wymogi i ograniczenia wynikające z niżej wymienionych przepisów:
   1) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (*Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn.zm.*), gdzie inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien uzyskać (w drodze decyzji administracyjnej) zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. (wymóg dotyczy wyłącznie posadowienia nowego zjazdu). Zjazd winien być zaprojektowany i zrealizowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych. Winien spełniać parametry techniczne określone w przepisach odrębnych.
   2) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),

a) Zgodnie z przepisami cyt. rozporządzenia przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia planowanego obiektu w celu uzyskania danych:
   - Dotyczących budowy i parametrów geotechnicznych podłoża gruntowego współpracującego z projektowanym obiektem w strefie oddziaływania robót,
   - Umożliwiających rozpoznanie zagrożeń mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych lub w ich wyniku,
   - Wymagających do bezpiecznego i racjonalnego zaprojektowania i wykonania obiektu budowlanego.

b) Kategorię geotechniczną ustala się w zależności od rodzaju warunków gruntowych oraz czynników konstrukcyjnych charakteryzujących możliwość przenoszenia odkształceń i drgań, stopnia złożoności oddziaływań, stopnia zagrożenia życia i mienia awarią konstrukcji, jak również od wartości zabytkowej lub technicznej obiektu i zagrożenia środowiska

2. Inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony przed hałasem oraz oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.
3. Usytuowanie projektowanego zadania na działkach inwestora w odległościach od granic działek sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi.

III. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Forma i gabaryty dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
   1) Szerokość elewacji frontowej: do 12,5 m - główny wjazd na teren inwestycji odbywa się z działki nr 543/24,
   2) Geometria dachu głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat, wykuszów itp./: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym do 45°,
   3) Główna kalenica: według indywidualnych rozwiązań projektowych,
   4) Wysokość zabudowy: od 6,5 m do 8,5 m,
   5) Liczba kondygnacji nadziemnych: do 2.
2. Forma i gabaryty dla garażu:
   1) Szerokość elewacji frontowej: do 10,0 m - główny wjazd na teren inwestycji odbywa się z działki nr 543/24,
   2) Geometria dachu głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat, wykuszów itp./: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym do 45°,
   3) Główna kalenica: według indywidualnych rozwiązań projektowych,
   4) Wysokość zabudowy: do 6,5 m,
   5) Liczba kondygnacji nadziemnych: do 1.
3. Linia zabudowy – nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie).
4. Maksymalna intensywności zabudowy: 0,15.
5. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15.
6. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,07.
7. Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,04 do 0,15.

8. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – min. 40%.

IV. **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.**

1. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów wynikające z wymagań ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (*Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn.zm.*), a w szczególności ochrony powierzchni ziemi poprzez:
   1) Stosowanie rozwiązań, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikację przedsięwzięcia.
   2) Zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji..
   3) Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. z 2022 r. poz. 1071*) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.)* przedmiotowa inwestycja – nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony.
3. Z odpadami należy postępować zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (*Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn.zm.*). Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanym, utylizacja odpadów poza teren inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane.
4. Właściciel nieruchomości winien zapewnić utrzymanie czystości i porządku zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (*Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn.zm.*).
5. Teren inwestycji znajduje się na obszarze, na którym nieprawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planowanej inwestycji:
   1) na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
7. Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.
8. W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. (*Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn.zm.*).

V. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

1. Wnioskowana inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 872 /działka nr 504/, poprzez drogę wewnętrzną po działce nr 2064/4 oraz działkę nr 543/24
2. Miejsca postojowe – należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie własnym, wliczając w ten obowiązek miejsca garażowe.
3. Zapewnienie zasilania w energię elektryczną – projektowana instalacja do sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

4. Zaopatrzenie w wodę – projektowana instalacja do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
5. Zapewnienie zasilania w gaz – nie dotyczy.
6. Sposób odprowadzenia ścieków gospodarczo-bytowych – projektowana instalacja do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

VI. **Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.**

1. Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym.
2. Teren inwestycji znajduje się na terenie złóż siarki „Baranów Sandomierski-Skopanie".

VII. **Ustalenia dotyczące terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

1. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty rejestrem osuwisk mas ziemnych.
2. Na etapie projektu budowlanego należy stosować przepisy w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

VIII. **Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

1. Wnioskowany teren inwestycji obejmujący działkę nr 543/20 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem RVI (pow. 0,1333 ha).
2. Teren planowej inwestycji nie wymaga wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IX. **Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich.**

1. Inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej oraz środków łączności.
2. Inwestycja nie może powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej.

X. **Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Zgodnie z oznaczeniem na kopii mapy zasadniczej

XI. **Termin ważności decyzji.**

1. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza się:
   1) Jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
   2) Dla tego terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji
2. Przepisu pkt. 1.2 nie stosuje się, jeżeli wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja wydana zostaje po rozpatrzeniu wniosku

ul. Rynek 21, 39-450 Baranów Sandomierski o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu, który zostanie usytuowana na terenie obejmującym działkę nr ewid. 543/20, położoną w obrębie 0007 Skopanie, gm. Baranów Sandomierski.

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm)*.

Ustawodawca przyjął ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój jako podstawę działań kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy.

Wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na *budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu*, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Miasta i Gminy Baranów Sandomierski wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji.

Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z:

1) Przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572*),
2) Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.)*.

Zgodnie z art.61 §4 K.p.a. strony postępowania zostały powiadomione o wszczętym postępowaniu.

Strony postępowania nie wniosły uwag.

W postępowaniu dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, realizując wymóg *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1166)*, stwierdzając co następuje:

1. W celu ustalenia wymagań dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego wyznaczono obszar analizy wokół terenu, na którym ma być zrealizowane wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, obszar analizy przyjęto min. 3 krotną szerokość działki.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest na zasadzie kontynuacji funkcji:
   1) W analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa.
   2) Projektowana zabudowa mieści się w zastanym sposobie zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizy i nie godzi w zastany stan rzeczy, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 872 /działka nr 504/, poprzez drogę wewnętrzną po działce nr 2064/4 oraz działkę nr 543/24.
4. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.

5. **Zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym jako obszar objęty wnioskiem):**
   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 2024 r. poz. 1199*), 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.

Zgodnie z art. 60 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji sporządziła osoba spełniająca warunki, o których mowa w art. 5 pkt 5 cyt. ustawy.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych, w ocenie tutejszego organu, nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji i postanowiono jak w sentencji.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodnione przez:

1. Starostę Tarnobrzeskiego, „milczące uzgodnienie" w zakresie ochrony gruntów rolnych.
2. Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Stalowej Woli „milczące uzgodnienie", w zakresie ochrony melioracji wodnych.
3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tarnobrzegu postanowieniem znak: PSNZ.9020.16.598.2025 z dnia 24.07.2025r. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
4. Ministra Klimatu i Środowiska w Warszawie „milczące uzgodnienie", pod względem złoża siarki „Baranów Sandomierski-Skopanie".
5. Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie, decyzja znak R.RPP.611.788.2025.DS z dnia 21.07.2025r. o umorzeniu postępowania administracyjnego jako bezpodstawne w odniesieniu do obszarów powodziowych.

Pouczenie

Zgodnie z art.63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawień osób trzecich,
2) Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związki z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Obiekt oraz urządzenia z nim związane winny być zaprojektowane zgodnie z:

1. Obwieszczeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)
2. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (*Dz. U. z 2022 r. poz. 1518*)

3. Obwieszczeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (*Dz. U. z 2023 r. poz. 822*).

Projekt budowlany winien być wykonany zgodnie z art. 34 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane *(Dz. U. z 2025 r., poz.418)*.

Niniejsza decyzja nie stanowi podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Uprawnienie takie daje dopiero ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, wydawana przez inny organ, w oparciu o przepisy prawa budowlanego, po przeprowadzeniu późniejszego i odrębnego postępowania.

Kwestia możliwości szczegółowego usytuowania planowanego budynku na działce, w tym ewentualnego podniesienia gruntu będzie przedmiotem badania i rozpatrywania dopiero i wyłącznie na etapie postępowania odrębnego i późniejszego – tj. w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia.

Realizacja planowanej inwestycji powinna się odbywać zgodnie z pozwoleniem i zatwierdzonym projektem budowlanym. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego elementem projektu zagospodarowania działki jest określenie w części rysunkowej ukształtowania terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystycznych rzędnych i przekrojów pionowych terenu.

Zgodnie z §29 cyt. rozporządzenia: Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

W przypadku planowanego odstępstwa od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(Dz.U. z 2022 r. poz.1225 z późn.zm.)* należy uzyskać zgodę właściwego ministra.

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Powiatu Tarnobrzeskiego.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z uwzględnieniem art. 51 ust. 2c i 2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późm.zm.). Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (ul. Świętej Barbary 12, 39-400 Tarnobrzeg) za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Przed upływem 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

- mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1.

- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 2 i zał. nr 3/.

Opłata skarbowa:
Za wydanie decyzji nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn.zm.).
Część I pkt 8

BURMISTRZ MIASTA I GMINY BAŁANCW SANDOMIERSKI

Z up. Burmistrza
Marek Barszcz
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1.
2. Strony wg rozdzielnika,
3. A/a.

Zgodnie z przepisami art.60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez mgr Adriana Kuczowicz

PI-V.6730.71.2025 p. Baranów Sandomierski, dnia 06.11.2025r.

D E C Y Z J A Nr 92/2025 p.

Na podstawie art. 63 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130, ze zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Państwa Magdaleny Serwan zam. ul. K. Odnowiciela 7, 39- 451 Skopanie i Kamila Serwan zam. Domacyny 16, 39- 340 Padew Narodowa, z dnia 03.11.2025r. w sprawie przeniesienia na nich decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski o warunkach zabudowy Nr 92/2025, znak PI-V.6730.71.2025 z dnia 18.08.2025r. wydanej dla Państwo Monikę i Józefa Wychowałek zam. ul. Rynek 21, 39- 450 Baranów Sandomierski, w sprawie inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego na działce nr ewid. 543/20 w Skopaniu".

P O S T A N A W I A M

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

o warunkach zabudowy na nowego wnioskodawcę, za zgodą jej poprzedniego właściciela, jeżeli przejmie on wszystkie obowiązki wynikające z tej decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 03.11.2025r. została uiszczona opłata skarbowa w wysokości 56,00 zł na rachunek bankowy Urzędu Miasta i Gminy Baranów Sandomierski.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji

Z up. Burmistrza
Marek Barszcz
Zastępca Burmistrza

Otrzymują :

1.
2.
3.
4. A/a.

Sporządził : Z. Kamuda tel. 15 8118581 wew. 120.

Województwo: **PODKARPACKIE**

Powiat: **TARNOBRZESKI**

Jednostka ewidencyjna: **182001_5 BARANÓW SANDOMIERSKI GMINA**

Obręb ewidencyjny: **7 SKOPANIE**

STAROSTA TARNOBRZESKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: *GGII.6621.1984.2025*

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa: **G.142**

Skala 1:2000

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty

inż. Iwona Gonciarz
starszy geodeta

23.09.2025 r......
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Sporządził: **Iwona Gonciarz**