PREZYDENT MIASTA TARNOBRZEGA
ul. Kościuszki 32
39-400 Tarnobrzeg

TTBS Sp. z o.o.
P2
31. 10. 2025
L. Dz. TTBS/10320/445

UAB-III.6730.500.2025

Tarnobrzeg, dnia 15.10.2025 r.

D E C Y Z J A Nr ...../2025
o w a r u n k a c h z a b u d o w y

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., ul. Mickiewicza 4, 39-400 Tarnobrzeg, z dnia 03.07.2025r.,

u s t a l a s i ę w a r u n k i z a b u d o w y

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: **„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną", na terenie obejmującym część działki o nr ew. 744, położonej w Tarnobrzegu – Obr. 12 – Tarnobrzeg**, na rzecz Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., ul. Mickiewicza 4, 39-400 Tarnobrzeg.

W A R U N K I Z A B U D O W Y:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Funkcja obiektu: mieszkalna.
3. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:
   Obiekt budowlany i związane z nim urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

1) cechy zagospodarowania terenu:
   - udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;
   - maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
   - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
   - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
   - na terenie inwestycji zapewnić nie mniej niż jedno stanowisko do parkowania dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny;
2) cechy zabudowy:
   - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 12,0 m z tolerancją +/-20%;
   - wysokość zabudowy budynku mieszkalnego: 8,0 m z tolerancją +/-20%;
   - projektowany budynek winien posiadać dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o kątach nachylenia głównych połaci nie mniejszych niż 25° i nie większych niż 45°. Główna kalenica dachu budynku prostopadła lub równoległa do północnej granicy terenu inwestycji.
3) dostępność komunikacyjna terenu:
   - z publicznej drogi powiatowej ozn. nr ew. 702 - ul. Litewska oraz z wewnętrznej drogi gminnej ozn. nr ew. 754 – ul. Tarninowa, na planowaną na terenie inwestycji drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.
     Parametry dojazdu winny być zgodne z przepisami odrębnymi – decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o spełnieniu wymaganych parametrów dojazdu.
4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
   – zaopatrzenie w media: energię elektryczną na zasadach określonych przez dysponentów sieci,
   – zaopatrzenie w wodę z projektowanej studni do czerpania wody pitnej,
   – odprowadzanie ścieków do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, wywóz na oczyszczalnię przez uprawnione służby,

- ogrzewanie - należy projektować z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym wpływie na środowisko, w oparciu o ekologiczne czynniki grzewcze, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr LII/869/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Województwa Podkarpackiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Poz. 2498 z dnia 18 maja 2018 r.),
- odprowadzenie wód opadowych z budynków, placów i dróg dojazdowych wg indywidualnego rozwiązania na teren własnej działki, z zapewnieniem pełnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej;
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, cieplnej, środków łączności;
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

U z a s a d n i e n i e

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, że na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 59 ust. 1), wnioskowana inwestycja pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną", wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę złożonego wniosku, biorąc pod uwagę:

a) warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych,
b) stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją.

W wyniku powyższego stwierdzono, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące inwestycji, dla których może zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji położony jest poza zasięgiem obszarów objętych ochroną konserwatora zabytków, konserwatora przyrody, nie jest położony w terenie zagrożonym osuwaniem mas ziemnych, w terenie górniczym ani w terenie zamkniętym.

Na podstawie „Map zagrożenia powodziowego", sporządzonych przez Wody Polskie teren przeznaczony pod inwestycję położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren nie znajduje się w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, ani gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

Inwestycja nie wymaga przeprowadzania postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ponieważ nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, nie będzie realizowana w pobliżu jej granicy oraz w żaden sposób nie będzie na nią oddziaływać, w związku z tym nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

Rodzaj zabudowy, funkcję obiektów, zasady zagospodarowania terenu, w tym cechy zabudowy i zagospodarowania, dostępność komunikacyjną terenu i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, jak również wymagania dotyczące ochrony osób trzecich, określono w decyzji, w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy.

Mając na uwadze wymóg art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Tarnobrzegu – postanowienie znak: PSNZ.9020.16.921.2025, w zakresie ochrony gruntów rolnych (uzgodnienie wewnętrzne) – uzgodnienie milczące, z zarządcą dróg gminnych (uzgodnienie wewnętrzne) – pismo znak: TID-IV.7226.2.332.2025.

Ustalone warunki nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną, o której mowa w art. 5 pkt 5 u. p. z. p.

Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej.

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

1) wyniki analizy warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, składające się z części tekstowej i części graficznej, wykonanej na mapie w skali 1:1000;
2) załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, na której przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji.

Pouczenie

Przedmiotowa decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wygaśnięcie decyzji następuje, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną), wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie), oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Zgodnie z art. 64, w związku z art. art. 51 ust. 2–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, termin, o którym mowa powyżej wynosi 21 dni.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie wymierzenia kary wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tarnobrzega w terminie 14 dni od dnia doręczenia 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 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.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej – art. 4 (załącznik część I pkt. 8), Ustawy z dnia 16 listopada 2006r., o opłacie skarbowej (tj. Dz.U.2025.1154).

PREZYDENT MIASTA TARNOBRZEGA * 13 *

z up. PREZYDENTA MIASTA
Natalia Figórska-Bąk
Naczelnik Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa

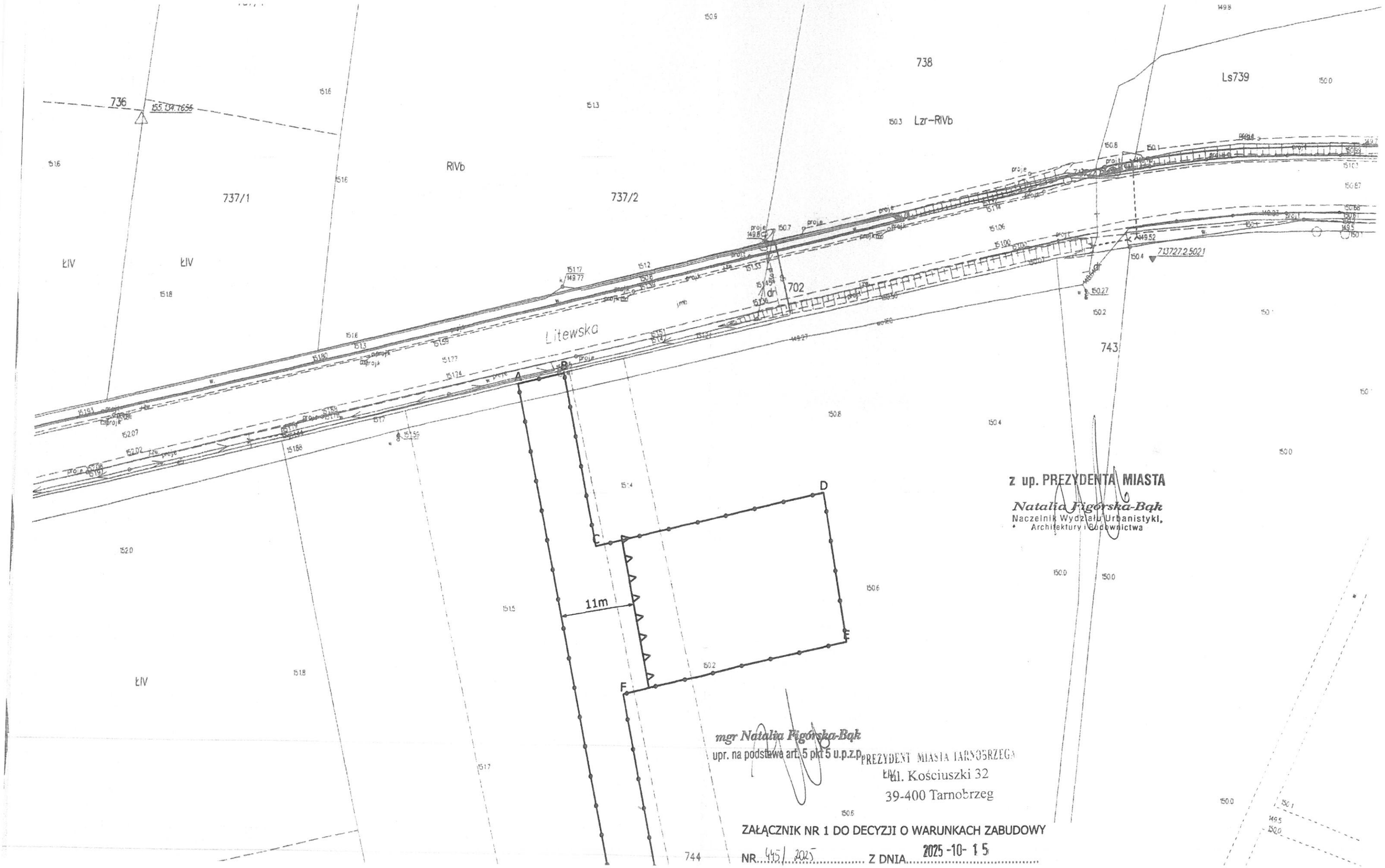
URZĄD MIASTA TARNOBRZEGA
Wydział Urbanistyki i Architektury
Budownictwa
ul.Mickiewicza 7, 39-400 Tarnobrzeg
tel. :15 822 65 70 fax. : 15 822 52 81

Decyzja niniejsza jest ostateczna

p.o. NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki Architektury i Budownictwa
(data i podpis)
Katarzyna Żmuda

Otrzymują:
1. Wnioskodawca.
2. Strony według wykazu pozostającego w aktach.
3. A/a.

500



z up. PREZYDENTA MIASTA
Natalia Figórska-Bąk
Naczelnik Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa

mgr Natalia Figórska-Bąk
upr. na podstawie art. 5 pkt 5 u.p.z.p.

PREZYDENT MIASTA TARNOBRZEGA
ul. Kościuszki 32
39-400 Tarnobrzeg

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR 445/2025 Z DNIA 2025-10-15