WÓJT GMINY
ROŹWIENICA

Znak: RG.6733.1.2016 Roźwienica, dnia 2016-03-31

DECYZJA Nr 1/CP/2016
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, ust. 2, ust. 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 ust. 2-4 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27.03.2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.*) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 23*)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 16.02.2016 r. przez Gminę Roźwienica w sprawie wydania decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie· przebudowie i nadbudowie istniejącego budynku Wiejskiego Domu Kultury w Woli Węgierskiej - na działkach nr 1219 i 870/2 w miejscowości Wola Węgierska

ustalam
lokalizację inwestycji celu publicznego
dla
GMINY ROŹWIENICA
37- 565 Roźwienica 1

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku usługowego (Wiejskiego Domu Kultury) na działkach nr **1219 i 870/2** w miejscowości **WOLA WĘGIERSKA**.

I. Rodzaj inwestycji: inwestycja usługowa (usługi publiczne).

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: istniejący zespół zabudowy usługowej, zespół zabudowy w gospodarstwach rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, droga publiczna, tereny upraw rolnych, wody płynące.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) linia rozgraniczająca teren inwestycji wg załącznika graficznego: teren związany z projektowaną inwestycją oznaczony linią ciągłą koloru czarnego A-B-C-D o powierzchni ok. 0,08 ha;
b) nieprzekraczalna linia zabudowy: 8 m od krawędzi jezdni drogi dz. nr 450/1 - jak zaznaczono na załączniku graficznym;
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: maksymalnie 60 % (wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy wyznaczony w stosunku do powierzchni terenu A-B-C-D wyznaczonego na działkach 1219 i 870/2);
d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % terenu oznaczonego A-B-C-D;
e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 22,0 m od strony drogi publicznej dz. nr 450/1;
f) wysokość do okapu: maksymalnie 6,5 m;
g) wysokość obiektu do kalenicy: maksymalnie do wysokości dachu istniejącego budynku;
h) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, nachylenie połaci: 20° ÷ 45°; układ kalenicy – nie ustala się;
i) wjazd na działkę – istniejącym zjazdem z drogi publicznej, oznaczonej na załączniku graficznym jako działka nr 450/1.

2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi - nakaz/zakaz: nie dotyczy.

Projektowana inwestycja nie powoduje szkodliwego oddziaływania na środowisko i nie jest zaliczona do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie emituje zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych, nie emituje hałasu oraz wibracji, promieniowania, zakłóceń elektromagnetycznych. Inwestycję

projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;

3) **Ochrona przyrody i krajobrazu - nakaz/zakaz:**
   a) przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić ochronę zieleni. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie lokalizacji inwestycji i terenach przyległych. W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie - postępować zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. - o ochronie przyrody;
   b) uciążliwość prowadzonych prac powinna zamknąć się w granicach terenu, do którego inwestor uzyska tytuł prawny;

4) **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nakaz/zakaz:** nie dotyczy;

5) **Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   a) ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązać na warunkach uzyskanych u dysponentów sieci;
   b) dostęp do drogi publicznej: teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej dz. nr 450/1;
   c) Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną:
      - obiekt posiada wszystkie urządzenia techniczne, w tym przyłącza, zapewniające samodzielne funkcjonowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem;
      - telekomunikacja - z istniejącej w terenie sieci, na warunkach właściciela sieci;
      - utylizacja odpadów - na zasadach przyjętych w gminie.

6) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:** realizacja inwestycji winna zapewnić poszanowanie, występujących w jej obszarze oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym nie powinna:
   a) pozbawiać właścicieli działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, energii cieplnej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
   b) powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
   c) powodować zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby;
   d) roboty budowlane należy prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną w sposób ograniczający do minimum powstawanie szkód. Po zakończeniu robót należy przywrócić stan pierwotny nawierzchni trwałych (*drogi, chodniki, wjazdy, ogrodzenia itp.*);
   e) inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonywanie ich prawa własności.

7) **Granice i sposób zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie w oparciu o przepisy odrębne - w tym terenów: górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych - nakaz/zakaz:** przy realizacji inwestycji uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów z uwagi na położenie terenu inwestycji w zasięgu osuwisk.

IV. Decyzję niniejszą przygotowano uwzględniając następujące przepisy:

- ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589),
- ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tj.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. - w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(tj.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),*
- rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462),
- ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj.: Dz.U. 2014 poz. 1446),

- Ustawa z dnia 03.02.1995 r. - o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.),*
- ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tj.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn.zm.),
- ustawa z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16.04.2004 roku o ochronie przyrody *(tj.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1651),*
- ustawa z dnia 07.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj.: *Dz. U. z 2015 r., poz. 880 z późn. zm.*),
- ustawa z dnia 18.07.2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r.poz.469 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj.: Dz. U. z 2012r. poz. 391 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193,poz. 1227 z późn.zm.),
- rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. – w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 02.04.2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2004 r. Nr 71, poz. 649),
- ustawa z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz.U. z 2016 poz. 23),
- wymagania wynikające z przeprowadzonych uzgodnień w zakresie przepisów odrębnych.

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji - jak zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 - stanowiącym integralną część decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 16.02.2016 r. wpłynął wniosek o wydanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego dla przedmiotowego, opisanego w sentencji niniejszej decyzji, projektowanego zamierzenia budowlanego.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego złożony przez inwestora zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla terenu objętego wnioskiem, na dzień orzekania o ustaleniu lokalizacji inwestycji w niniejszej decyzji, Gmina Roźwienica nie posiada prawnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami wnioskowany zakres inwestycji uznano za inwestycję celu publicznego. Inwestycja, w myśl art. 50 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przepisy ustawy - Prawo budowlane przewidują dla tej inwestycji konieczność uzyskania pozwolenia na budowę.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego zgodnie z przepisem art. 61 ust. 6 i ust. 7 ustawy – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. - w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588*).

Odnosząc się do pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 punkty 2 ÷ 5 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy wskazać, że: *wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej; *teren, w ramach projektowanej inwestycji, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (planowana inwestycja przebiega przez grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako Bi i RVa; *dokonana analiza zgromadzonego materiału, przy rozpatrywaniu wniosku inwestora, wykazała brak sprzeczności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, wymienionymi w punkcie „*III*" niniejszej decyzji.

Zgodnie z wymogiem art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowej sprawie dokonano także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Planowana inwestycja nie wpłynie na zmianę dotychczasowej funkcji, zasad i zagospodarowania przedmiotowego terenu.

W świetle powyższego wnioskowane zamierzenie inwestycyjne objęte wnioskiem inwestora, po spełnieniu określonych w decyzji, jest zgodne z wymogami ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przy opracowywaniu niniejszej decyzji posiłkowano się materiałami planistycznymi, zawartymi w:
a) planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Roźwienica, który utracił moc na podstawie przepisów ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a który posiadały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Roźwienica.

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzenie projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy powierza się osobie:
a) która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.);
b) posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje, w niniejszym przypadku Wójt po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 w/w ustawy i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym:
a) po przeanalizowaniu przepisu art. 53 ust. 4 stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia uzgodnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 5, 5a, 7, 8, 9, 10, 10a, 11 i 12 nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
b) w toku postępowania:
- organ określony w art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnił decyzję nie wnosząc sprzeciwu w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nieruchomościami – „milcząca zgoda"
- organy określone w art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych uzgodnił decyzję nie wnosząc sprzeciwu w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – „milcząca zgoda"
- organ określony w art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnił decyzję nie wnosząc sprzeciwu w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Odnosząc się do kwestii proceduralnych, dotyczących niniejszej inwestycji, regulowanych przez przepisy ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 23*) oraz ustawy z dnia 27.03.2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*podał do publicznej wiadomości informację o zamieszczeniu w publicznie dostępnym wykazie danych o wniosku o wydanie decyzji ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na budowę przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego oraz o możliwości składania uwag i wniosków w terminie 7 dni od daty podania do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Roźwienica oraz w miejscu inwestycji,

*przeprowadził stosowne postępowanie administracyjne dotyczące ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na budowę opisanej w sentencji niniejszej decyzji inwestycji, zapewniając, poprzez pisemne zawiadomienie właścicieli nieruchomości i inwestora, o możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym oraz dokumentami - przedstawionymi przez inwestora i w tym przedmiocie wniesienie ewentualnych uwag, zastrzeżeń i wyjaśnień, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc powyższe pod uwagę - orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja niniejsza stanowi podstawę do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W myśl art. 55 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja niniejsza wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę oraz nie stanowi podstawy do rozpoczęcia robót.

Zgodnie z art. 53 ust. 7 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stwierdza się nieważności decyzji, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy. Przepis art. 158 § 2 ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem tut. Urzędu w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (*art. 53 ust. 6 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Załącznik:

1. Mapa w skali 1:1000, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji;
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

WÓJT GMINY W ROŹWIENICY

z up. WÓJTA
mgr inż. Franciszek Liszka
ZASTĘPCA WÓJTA

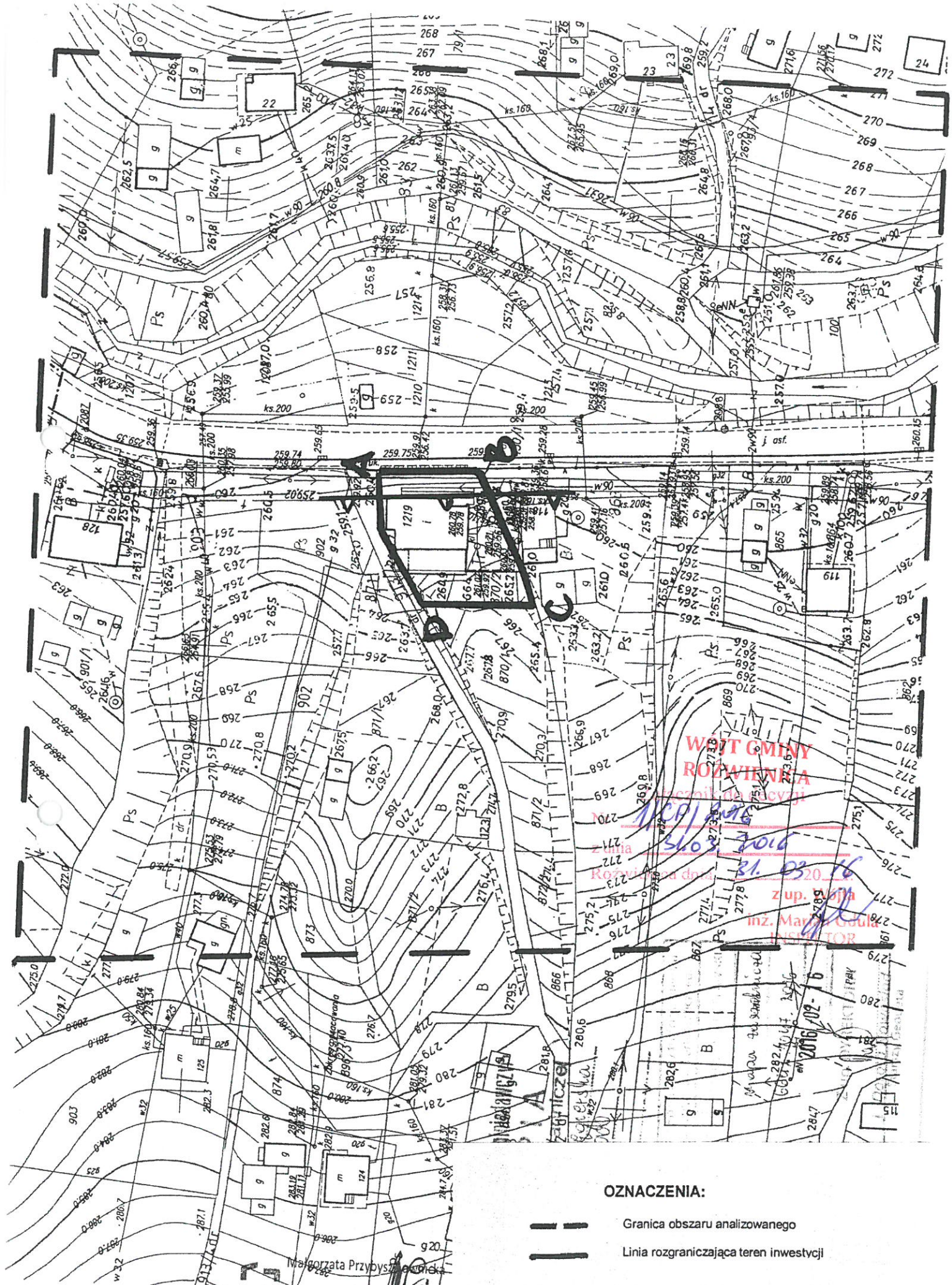
Otrzymują:

1. Gmina Roźwienica
   37-565 Roźwienica 1
2. Strony postępowania
3. a/a

Decyzja niniejsza jest ostateczna
Dnia 18.04.2016

18.04.2016
data i podpis

z up. Wójta
inż. Marian Gołula
INSPEKTOR


A
B
C
D
1219
WÓJT GMINY
ROZWIENICA
z up. Wójta
inż. Marian Gduła
INSPEKTOR
Małgorzata Przybysz-Lewandowska
URBANISTA
Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY
OZNACZENIA:
Granica obszaru analizowanego
Linia rozgraniczająca teren inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy

Sprawa znak: RG.6733.1.2016

WÓJT GMINY
ROŹWIENICA

Miejscowość: Wola Węgierska dz. nr 870/2 i 1219

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY ORAZ STANU FAKTYCZNEGOI I PRAWNEGO WYNIKAJĄCA Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Załącznik do decyzji
Nr 1/CP/2016
z dnia 21.03.2016
Roźwienica dnia 31.03 2016

z up. Wójta
inż. Marian Gdula
INSPEKTOR

I - CZĘŚĆ TEKSTOWA

a) analiza sąsiadującej zabudowy w zakresie:

- kontynuacji funkcji – istniejący zespół zabudowy usługowej, zespół zabudowy w gospodarstwach rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, droga publiczna, tereny upraw rolnych;
- projektowana inwestycja to rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku usługowego (Wiejskiego Domu Kultury) na działkach nr 870/2 i 1219 w miejscowości Wola Węgierska;
- inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność osób fizycznych; projektowane zamierzenie inwestycyjne nie powoduje ograniczenia sposobu zagospodarowania działek, na których projektowana jest inwestycja jak też działek sąsiednich;
- kontynuacja gabarytów i form architektonicznych – obecne zagospodarowanie działki objętej wnioskiem jak również zabudowa działek sąsiednich oraz nieruchomości położonych w obszarze analizowanym dostępnych z tej samej drogi publicznej pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy kubaturowej w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- kontynuacja linii zabudowy – nieprzekraczalna – 8 m od krawędzi jezdni drogi dz. nr 450/1 - jak zaznaczono na załączniku graficznym;
- wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, liczony jako stosunek powierzchni budynków do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji został określony na maksymalnie 60 % powierzchni obszaru wyznaczonego pod inwestycję (wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy - budynku usługowego (Wiejskiego Domu Kultury) wyznaczony w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - całość w granicach linii rozgraniczających;
- szerokość elewacji frontowej - w obszarze analizowanym występują obiekty usługowe i gospodarcze o szerokości elewacji frontowej od 6,0 do 20,0 m; biorąc powyższe pod uwagę oraz wniosek inwestora - ustalono szerokość elewacji frontowej dla budynku na maksymalnie 22,0 m (dotyczy elewacji projektowanego obiektu od strony drogi publicznej oznaczonej na załączniku graficznym jako działka nr 450/1); szerokość ta nie odbiega gabarytami od istniejącej w tym rejonie zabudowy usługowej, gospodarczej i mieszkalnej;
- wysokość obiektów i geometria dachu - istniejąca zabudowa ma charakter niejednorodny, budynki mają wysokość 1 - 2 kondygnacji nadziemnych; z uwagi na powyższe – w odniesieniu do projektowanego obiektu – przyjęto, że wysokość obiektu – winna wynosić maksymalnie do wysokości dachu istniejącego budynku; budynki w analizowanym terenie przekryte są różnorodnymi dachami dwu i wielospadowymi, o kącie nachylenia w przedziale 20° ÷ 40°; w oparciu o powyższe ustalono, że projektowany obiekt winien być przekryty dachem dwu- lub wielospadowym o nachyleniu połaci: 20° ÷ 45°; układu kalenicy głównej obiektu nie ustala się;

b) analiza dostępności do:

- drogi publicznej: droga publiczna dz. nr 450/1 w terenie projektowanej inwestycji;
- istniejących sieci: teren uzbrojony; kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązać na warunkach uzyskanych u dysponentów sieci;

c) analiza statusu gruntów:

- teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność; projektowana inwestycja związana jest z działkami nr 870/2 i 1219 o powierzchni ok. 0,08 ha; teren ten sklasyfikowany jest, wg wypisu z rejestru gruntów, jako grunty Bi i PsV. Na terenie nie występują grunty leśne.
- studium - planowana inwestycja znajduje się w terenie przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Roźwienica pod tereny zabudowy;

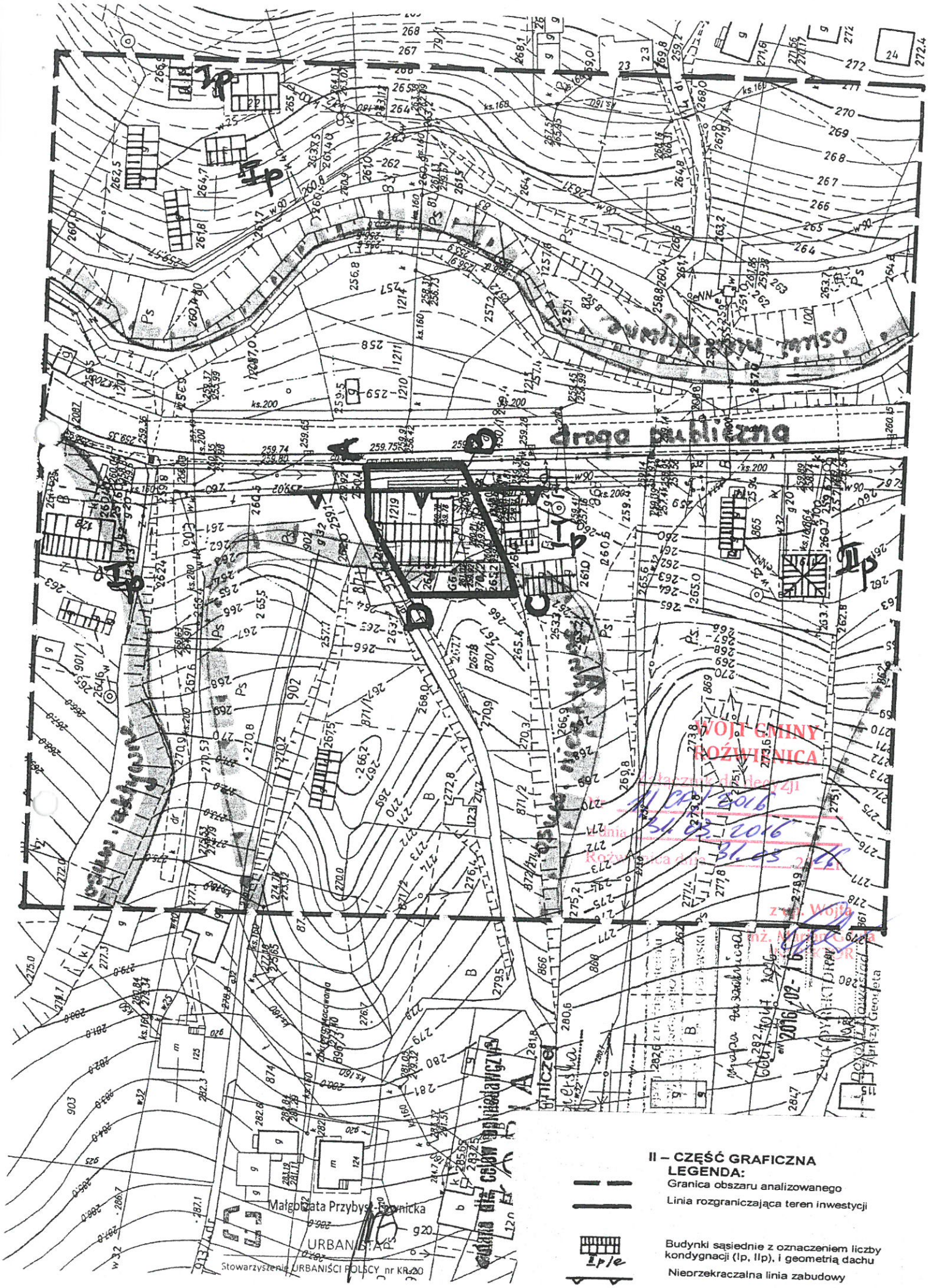
d) analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 03.10.2008 r. - o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 1235) - bowiem jest to przedsięwzięcie nie mieszczące się w wykazie inwestycji wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397);
- teren inwestycji znajduje się w zasięgu osuwisk;
- wnioskowany teren nie jest objęty żadną z form ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

<u>PRZYJĘTE USTALENIA:</u>

- linia rozgraniczająca teren inwestycji wg załącznika graficznego: teren związany z projektowaną inwestycją oznaczony linią ciągłą koloru czarnego A-B-C-D o powierzchni ok. 0,08 ha;
- przy realizacji inwestycji uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów z uwagi na położenie terenu inwestycji w zasięgu osuwisk;
- linia zabudowy: nieprzekraczalna – 8 m od krawędzi jezdni drogi dz. nr 450/1 - jak zaznaczono na załączniku graficznym;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu: maksymalnie 60 % (wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy wyznaczony w stosunku do powierzchni terenu Inwestycji A-B-C-D);
- powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % terenu oznaczonego A-B-C-D;
- szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 22,0 m od strony drogi dz. nr 450/1;
- wysokość do okapu: maksymalnie 6,5 m;
- wysokość obiektu do kalenicy: maksymalnie do wysokości dachu istniejącego budynku;
- geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, nachylenie połaci: 20° ÷ 45°; układ kalenicy – nie ustala się;
- wjazd na działkę – istniejącym zjazdem z drogi publicznej, oznaczonej na załączniku graficznym jako działka nr 450/1;
- inwestycję projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej - zapewniając poszanowanie, występujących w jej obszarze oddziaływania, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- w przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, w tym przy konieczności wycinki drzew - postępować zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. - o ochronie przyrody.

Małgorzata Przybysz-Ławnicka
URBANISTA
Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY nr KR-20


II – CZĘŚĆ GRAFICZNA
LEGENDA:
Granica obszaru analizowanego
Linia rozgraniczająca teren inwestycji
Budynki sąsiednie z oznaczeniem liczby kondygnacji (Ip, IIp), i geometrią dachu
Nieprzekraczalna linia zabudowy
WÓJT GMINY ROŻWIENICA
Małgorzata Przybysz-Fronicka
URBANISTA
Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY nr KRU20