

DECYZJA

O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt 1, art. 60 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r poz. 199) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego z dnia 30 stycznia 2013r (Dz. U. z 2013r poz. 267),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.07.2015r.

Wnioskodawca: Gmina Dzikowiec 36-122 Dzikowiec ul. Dworska 62

USTALAM

LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

DLA INWESTYCJI: rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku z garażami, pełniącego funkcję usługową społeczno-kulturalną wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza z przeznaczeniem na cele użytkowe, z jednoczesnym wykonaniem instalacji wewnętrznych: wod-kan, elektrycznej, gazu, c.o. na działkach nr ew. 309, 310, 311, 312 i 858 oraz przebudowa zjazdu publicznego na działki z drogi powiatowej nr ew. 327 w miejscowości Kopciach gm. Dzikowiec

- 1. Rodzaj inwestycji:** rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku pełniącego funkcję usługową społeczno-kulturalną
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:**

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) zamierzona inwestycja może być realizowana na działkach nr ew. 309, 310, 311, 312, 858 i 327 w Kopciach w konturze oznaczonym literami ABCDEFGH-A, zgodnie z wymogami określonymi w stawie z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, (Dz.U.z 2013r poz.1409 ze zm) i przepisami wykonawczymi do ustawy, w tym z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r Nr 75, poz. 690 ze zm.),
- b) realizacja inwestycji obejmuje rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku z garażami, o powierzchni zabudowy ok. 750.0m², pełniącego funkcję usługową społeczno-kulturalną wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza z przeznaczeniem na cele użytkowe, z jednoczesnym wykonaniem instalacji wewnętrznych: wod-kan, elektrycznej, gazu, c.o, w tym:
 - rozbudowę usytuować, z zachowaniem odległości zabudowy minimum 8.0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi kat. powiatowej nr ew. 327 z zachowaniem niezbędnej odległości zabudowy od granicy działek sąsiednich, określonej w przepisach odrębnych
 - wysokość budynku po rozbudowie i nadbudowie ustala się jako II kondygnacyjny. Wysokość kalenicy mierzona od poziomu terenu maksymalnie do 12.0m.
 - wysokość do okapu w granicach 2.5 – 7.0m
 - szerokość elewacji frontowej – do 45.0m;
 - dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 15° – 45°;
 - poddasze może być doświetlone przy użyciu otwartych dachowych nakrytych daszkami dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się okna połaciowe
 - pokrycie dachu blachą profilowaną z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań o wysokim stopniu estetyki,

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

- a) w związku z położeniem terenu inwestycji w granicach Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się podejmowania działań i przedsięwzięć określonych w uchwale Nr XXXIX/784/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013r.

w sprawie Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a ponadto z uwagi na położenie inwestycji na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 należy w trakcie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia respektować zakazy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB 180005 (Dz. U. Nr 229 poz. 2314 ze zm).

- b) gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- c) odprowadzenie ścieków bytowych istniejącym kanalizacyjnym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci – ZUK Nowy Dzikowiec,
- d) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na teren działki inwestora
- e) pozostawienie na działce co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce – do 0.7

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury

- a) teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2014r poz. 1446).

4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zjazd do nieruchomości z drogi publicznej kat, powiatowej nr ew. 327 istniejącym zjazdem publicznym, przebudowanym i spełniającym wymogi zawarte w rozdziale 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43, poz. 430 ze zm.), w tym:
 - zjazd powinien odpowiadać wymaganiom wynikającym z jego użytkowania i przeznaczenia a w szczególności powinien być dostosowany do bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów dla których jest przeznaczony oraz wymagań ruchu pieszego;
 - zjazd powinien zapewniać swobodny przepływ wód deszczowych odwadniających drogę
- c) zasilanie w energię elektryczną z sieci zewnętrznych istniejącym przyłączem energetycznym do budynku na warunkach określonych przez zarządcę sieciami – PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów;
- b) zaopatrzenie w sieć wodociągową istniejącym przyłączem wodociągowym do budynku na warunkach określonych przez zarządcę sieciami – ZUK Nowy Dzikowiec,
- c) w granicach nieruchomości ustala się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną rozbudową budynku,

5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może powodować ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakres budowy winien być prowadzony w taki sposób aby nie spowodowało to ograniczeń dotychczasowego użytkowania i ewentualnej zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r Nr 75, poz. 690 ze zm);

6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) teren przeznaczony pod inwestycje nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowany obiekt budowlany nie podlega wymogom sprecyzowanym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz.U. 2015poz. 196)

4. Linie rozgraniczające teren zamierzonej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny w skali 1:1000 do niniejszej decyzji w konturze ABCDEFGH-A

UZASADNIENIE

Wnioskodawca: Gmina Dzikowiec 36-122 Dzikowiec ul. Dworska 62 wystąpiło z wnioskiem o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego pn: **rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku z garażami, pełniącego funkcję usługową społeczno-kulturalną wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza z przeznaczeniem na cele użytkowe, z jednoczesnym wykonaniem instalacji wewnętrznych: wod-kan, elektrycznej, gazu, c.o. na działkach nr ew. 309, 310, 311, 312 i 858 oraz przebudowa zjazdu publicznego na działki z drogi powiatowej nr ew. 327 w miejscowości Kopciach gm. Dzikowiec**

Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony postępowania zostały zawiadomione o zamiarze budowy i nie wniosły zastrzeżeń.

Na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w związku z czym, stosownie do przepisów art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja wymaga ustalenia lokalizacji w drodze decyzji.

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren projektowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ustalono obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami studium.

Teren zamierzenia inwestycyjnego położony jest w Sokołowsko-Wilczowolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w granicach, którego obowiązuje w uchwała Nr XXXIX/784/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013r w sprawie Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a ponadto stwierdza się, iż nieruchomość położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB 180005 objętym ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB 180005 (Dz. U. Nr 229 poz. 2314 ze zm.).

Stosownie do przepisów art. 96 ust. 1 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 (Dz. U.z 2013r. poz. 1235 ze zm) organ właściwy do wydania decyzji dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadził analizę potencjalnego oddziaływania wyżej wymienionego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 w wyniku której stwierdzono, że zamierzone przedsięwzięcie nie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w art.59 ust.1 pkt 1 i 2 oraz ust.2 pkt 1 w/w ustawy

Z przedstawionych dokumentów wynika, że wnioskowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na działkach w kompleksie istniejącej zabudowy, przy drodze kat. powiatowej nr ew. 327 i drodze kat gminnej nr ew. 858 i obejmuje rozbudowę i przebudowę budynku pełniącego funkcję usługową społeczno-kulturalną.

W wyniku przeprowadzonej analizy przyjęto, że zamierzone przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, dlatego też w trybie art.96 ust.1 cytowanej wyżej ustawy nie ustala się obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. Dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zadanie inwestycyjne realizowane będzie na nieruchomości zabudowanej oznaczonej bonitacyjnie Bi,PsVI (inne tereny zabudowane, pastwiska)

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została dokonana analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Analiza i projekt decyzji zostały sporządzone przez urbanistę zgodnie z art. 8. ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych

U z g o d n i e n i a:

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano niezbędne uzgodnienie z:

1. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie na podstawie art. 53 ust. 5c w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 pkt. 8,
2. Podkarpackim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Rzeszowie na podstawie art. 53 ust. 5 w zakresie melioracji wodnych,
3. Starostwem Powiatowym w Kolbuszowej z dnia 21.08. 2015r. znak GK.673.200.2015 w zakresie ochrony gruntów rolnych,
4. Zarządem Dróg Powiatowych w Kolbuszowej na podstawie art. 53 ust. 5c zakresie ustalenia warunków przebudowy zjazdu publicznego i w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego,

5. Gminą Dzikowiec na podstawie art. 53 ust. 5 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego (opinia)

Uwzględniając postanowienia art. 56, w związku z art. 64 stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekłem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z przepisem 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

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 (art. 65, ust.1 ustawy).

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć wraz z oświadczeniem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością oraz projektem budowlanym i z niezbędnymi uzgodnieniami.

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

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego winno 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)

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu (art.13,§1 KPA).

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 §2 KPA).

ZAŁĄCZNIKI DO DECYZJI:

Nr 1 - rysunek przedstawiający wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w konturze ABCDEF-A na mapie w skali 1:1000;

Nr 2 - wyniki analizy związanej z postępowaniem o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

WÓJT GMINY
mgr Krzysztof Klecha

Otrzymują:

1. Gmina Dzikowiec 36-122 Dzikowiec ul. Dworska 62
2. Marszałek Województwa Podkarpackiego
3. Tablica ogłoszeń U.G.
4. a/a

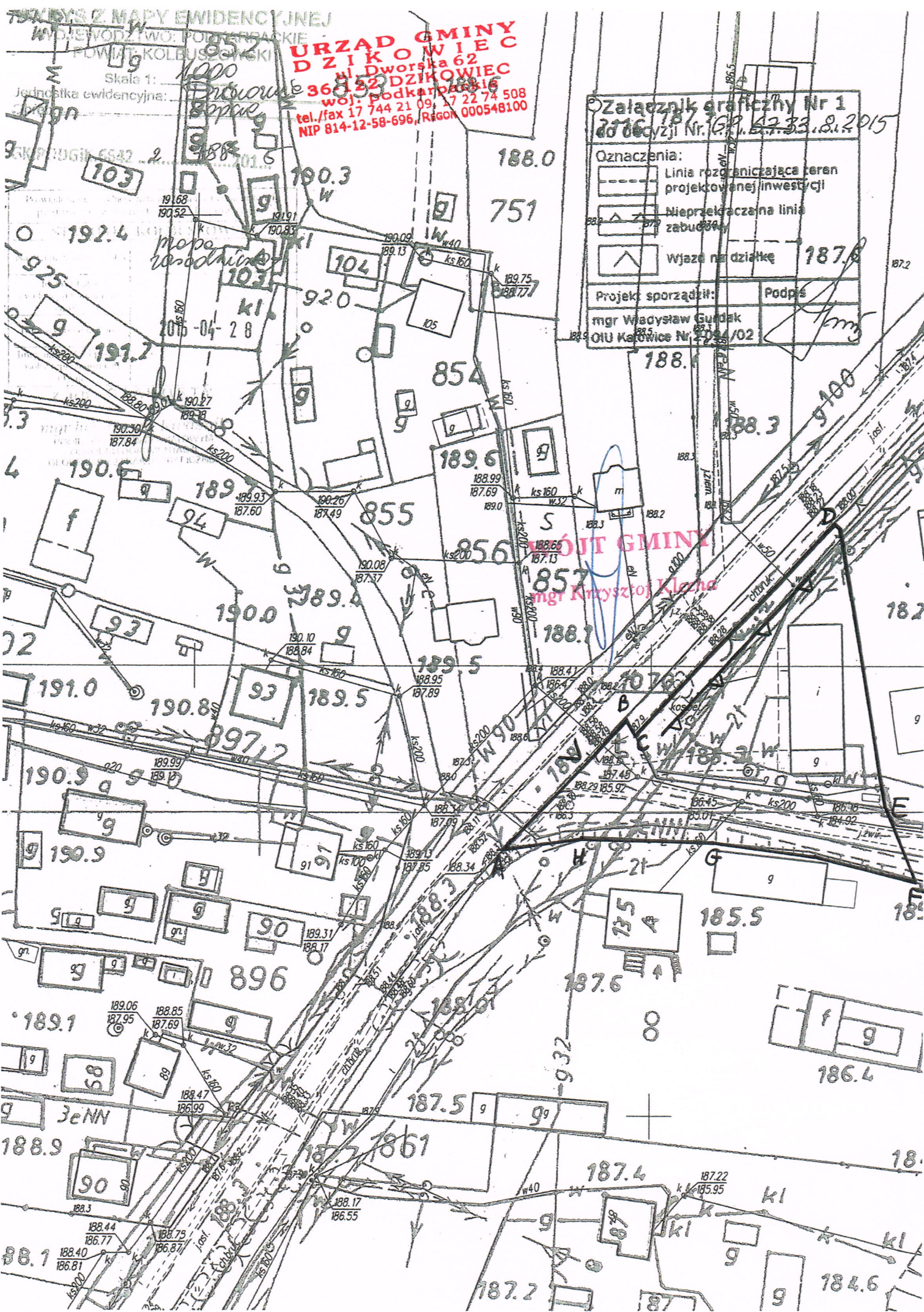
SKALA 1:500
WOJ. PODKARPACKIE
POWIAT KOLBUSZOWSKI

**URZĄD GMINY
DZIKOWIEC**
ul. Dworska 62
36-152 DZIKOWIEC
woj. podkarpackie
tel./fax 17 744 21 09, 17 22 74 508
NIP 814-12-58-696, REGON 000548100

Skala 1:
Jednostka ewidencyjna:

Załącznik graficzny Nr 1
do uchwały Nr 162/2015
z dnia 23.08.2015

Oznaczenia:	
	Linia rozgraniczająca teren projektowanej inwestycji
	Nieprzekraczana linia zabudowy
	Wjazd na działkę
Projekt sporządził:	Podpis
mgr Władysław Gurdak	
OU Katowice Nr 23/02	



ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Wyniki analizy – część tekstowa

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- art.53 ust.3, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r poz. 199),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589)

Wnioskodawca:	Gmina Dzikowiec 36-122 Dzikowiec ul. Dworska 62
Nazwa inwestycji:	rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku z garażami, pełniącego funkcję usługową społeczno-kulturalną wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza z przeznaczeniem na cele użytkowe, z jednoczesnym wykonaniem instalacji wewnętrznych: wod-kan, elektrycznej, gazu, c.o. oraz przebudowa zjazdu publicznego na działki z drogi powiatowej w miejscowości Kopcie gm. Dzikowiec
Teren objęty wnioskiem:	działki nr ew. 309, 310, 311, 312, 858 i 327 w miejscowości Kopcie gm. Dzikowiec
Rodzaj zabudowy:	budynek pełniący funkcję usługową społeczno-kulturalną

I. Analizy

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zachowanie warunków technicznych zabudowy określonych przepisami ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013r poz. 1409 ze zm) i rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, w tym przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r Nr 75, poz. 690 ze zm.)
- 2) zachowania warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, określonych przez dysponentów sieci
- 3) teren zamierzenia inwestycyjnego położony jest w Sokołowsko-Wilczowolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w granicach, którego obowiązuje w uchwała Nr XXXIX/784/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28.10.2013r w sprawie Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a ponadto stwierdza się, iż nieruchomości położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB 180005 objętym ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB 180005 (Dz. U. Nr 229 poz. 2314 z późn. zm
- 4) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie art. 53 ustawy z 9 czerwca 2011r – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz.U. 2015poz. 196).
- 5) teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych lub narażonym na zalanie wodami powodziowymi;
- 6) teren nie był przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999r Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) na realizację celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r.

- 7) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 z 2010r poz. 1397 ze zm.),
Stosownie do przepisów art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3.10. 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r.poz. 1235 ze zm) organ właściwy do wydania decyzji dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadził analizę potencjalnego oddziaływania wyżej wymienionego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 w wyniku której stwierdzono, że zamierzone przedsięwzięcie nie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w art.59 ust.1 pkt 1 i 2 oraz ust.2 pkt 1 w/w ustawy
- 8) z przedstawionych dokumentów wynika, że wnioskowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na nieruchomości, położonej przy drodze publicznej kat. powiatowej nr ew. 327 i drodze kat. gminnej nr ew.858 i obejmuje rozbudowę i przebudowę budynku pełniącego funkcję usługową społeczno-kulturalną. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że zamierzone przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, dlatego też nie można ustalić w trybie art.96 ust.1 cytowanej wyżej ustawy obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. .
- 9) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzikowiec uchwalonym uchwałą nr XXXXIII/244/2002 Rady Gminy Dzikowiec z dnia 18 lutego 2002 r nie został określony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest przewidziana na tym terenie realizacja żadnych zadań publicznych

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji :

1) analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia:

a) teren objęty wnioskiem:

- nieruchomość obejmująca działki nr ew. 309, 310, 311, 312,858 w miejscowości Kopcie, położona jest przy drodze publicznej kat. powiatowej nr ew. 327 w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej i jednorodzinnej. W stanie obecnym jest to teren zabudowany a w części stanowi użytek rolny,

b) otaczający działkę teren w obszarze analizowanym charakteryzuje się następującymi cechami:

- otaczający działkę teren w obszarze analizowanym to zabudowa usługowa i jednorodzinna,
- budynki usługowe i mieszkalne na działkach sąsiednich są parterowe z dachami dwu i wielospadowymi o nachyleniu połaci dachowych w granicach $30^{\circ} - 45^{\circ}$ a ich powierzchnia zabudowy kształtuje się w granicach od 90 m^2 do 230 m^2 . Wysokość do kalenicy od 7.8 do 11.0m, wysokość do okapu kształtuje się w granicach 2.8 – 7.5 m a szerokość elewacji jest zróżnicowana od 9.0m do 18.0m. Układ kalenic wzdłużny w stosunku do drogi powiatowej
- linia zabudowy budynków mieszkalnych od drogi kształtuje się w granicach 6-18 m,
- budynki gospodarcze są parterowe z dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci dachowych w granicach $35^{\circ} - 42^{\circ}$ a ich powierzchnia zabudowy kształtuje się w granicach od 30 m^2 do 180 m^2 . Wysokość do kalenicy nie przekracza 7.0 m a wysokość do okapu kształtuje się w granicach 2.5 – 3.0m.,
- wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach sąsiednich ustalony został w oparciu o wyliczenie istniejącej powierzchni zabudowy w granicach zainwestowania. Wskaźnik kształtuje się w granicach: 0.14 -0.50,

2) analiza uzbrojenia terenu oraz możliwość dostępu do sieci uzbrojenia oraz dróg publicznych

- a) wielkość i cechy geometryczne działki pozwalają na usytuowanie projektowanej zabudowy a istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną kwalifikują teren jako nieruchomość budowlaną stosownie do art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) analizowany teren uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną, co dla zamierzonej inwestycji jest wystarczające. Sieci te przebiegają obok nieruchomości Inwestora,
- c) teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

3) określenie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

- a) dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 121 poz 1266 z 2004r ze zm.). Zadanie inwestycyjne może być realizowane na nieruchomości zabudowanej oznaczonej bonitacyjnie Bi,PsVI(inne tereny zabudowane, pastwiska)

4) analiza stosunków własnościowych

- a) Inwestor jest właścicielem nieruchomości - według wypisu z rejestru gruntów

5) ustalenie zakresu uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - planowana inwestycja wymaga uzgodnienia ze:

- a) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 pkt. 8,
- b) Podkarpackim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Rzeszowie w zakresie melioracji wodnych,
- c) Starostwem Powiatowym w Kolbuszowej w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- d) Zarządem Dróg Powiatowych w Kolbuszowej w zakresie ustalenia warunków przebudowy zjazdu publicznego i w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego,
- e) Gminą Dzikowiec w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego (opinia)

3. Wnioski - analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren objęty wnioskiem spełnia warunki, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do wydania decyzji. Planowana realizacja inwestycji będzie stanowiła kontynuację funkcji istniejącej zabudowy.
- 2) przeprowadzona analiza urbanistyczno - architektoniczna pozwala na ustalenie wymagań dla projektowanej zabudowy, co pozwala określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

Wykorzystane materiały:

- informacje zawarte we wniosku inwestora,
- mapy: zasadnicza i ewidencyjna,
- wypis z rejestru gruntów,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzikowiec,

Opracował:
Władysław Gurdak
Nr KT-094
Nowa Dęba 3.08.2015r

WÓJT GMINY
mgr Krzysztof Klecha

Jednostka ewidencyjna:
Skala 1:

95KPPDDGIK 6642 2

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

Załącznik graficzny Nr 2
do analizy

53 znacznik: 188.6

Główna obszar
analizowanego

Analizę sporządził:
mgr Władysław Gurdak
Oliu Katowice Nr 2-094/02

Podpis:
188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

WÓJEWÓDZTWO
mgr Krzysztof Klecha

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

188.0

