

WÓJT GMINY FREDROPOL

Fredropol, dnia 22-06-2022 r.

L. dz. 6733.5.2022

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
w Rzeszowie
Wydział Spraw Terenowych II
w P r z e m y ś l u
Plac Dominikański 3**

Działając na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14.06. 1960 r. Kpa (Dz.U.2021.735 t.j. z dnia 2021.04.21, z późn. zm.) w związku z art. 53 ust. 4 pkt. 8 i ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 t.j. z dnia 2021.04.22 z późn. zm.) przesyłam do uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pn **Budowa basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16, 338/5, 337/3, obr. Fredropol.**

W załączeniu ;

Projekt decyzji wraz z zał.

*Z upoważnienia Wójta Gminy Fredropol
Sebastian Kątek
Kierownik Referatu Inwestycji*

- projekt -
DECYZJA
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 1 ust.2, art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust. 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.2022.503 t.j. z dnia 2022.03.02, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j. z dnia 2021.04.21, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Fredropol, Fredropol 15, 37-734, w sprawie wydania decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pn.: „Budowa basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16 338/5, 337/3, obr. Fredropol”.

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

dla zamierzenia pn.:

Budowa basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16 338/5, 337/3, obr. Fredropol.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

- 1.1. W granicach terenu objętego wnioskiem, przeznacza się na budowę basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16 338/5, 337/3, obr. Fredropol.
- 1.2. Maksymalny wskaźnik dla zabudowy w 0,5 powierzchni oznaczonej symbolem U.
- 1.3. Powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni U.
- 1.4. Szerokość elewacji frontowej basenu do 85,0m.
- 1.5. Wysokość budynku basenu do trzech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynku w całości, w części lub bez podpiwniczenia.
- 1.6. Przekrycie budynku dachem: płaskim, jedno, dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci do 45°.
- 1.7. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku szkoły.
- 1.8. Linia zabudowy- nie wyznacza się.
- 1.9. Dojazd do projektowanej inwestycji z drogi publicznej (dz. ewid. nr 387/1, obr. Fredropol) poprzez istniejący zjazd drogowy oraz drogę wewnętrzną (dz. ewid. nr 420, obr. Fredropol).
- 1.10. Odpady komunalne powinny być gromadzone i usuwane zgodnie z obowiązującymi zasadami w Gminie Fredropol.
- 1.11. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci kanalizacyjnej.
- 1.12. Odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej.
- 1.13. Zasilanie w energię elektryczną na zasadach określonych przez gestora sieci.
- 1.14. Zasilanie w gaz na zasadach określonych przez gestora sieci.

2. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 2.1. Zamierzenie nie może powodować:
pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z energii elektrycznej, ciepłej, wody, kanalizacji, uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.
- 2.2. Projekt budowlany zamierzenia należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane oraz przepisami szczególnymi.
- 2.3. W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających zamierzenie.
- 2.4. Na etapie projektowania inwestor zobowiązany jest do dokonania uzgodnienia kolizji zamierzenia inwestycyjnego z urządzeniami melioracji wodnych.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

- 3.1. Teren obejmujący inwestycję (część dz. ewid. nr 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16 338/5, 337/3, obr. Fredropol), o pow. ok. 0,4785ha został sklasyfikowany jako grunty dr, Bi, Bz. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie.
- 3.2. Teren obejmujący inwestycję jest położony jest w granicach Przemysko- Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 3.3. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi i nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839).
- 4. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.**
- 4.1. Teren inwestycji leży poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonymi osuwaniem się mas ziemi.
- 5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.**
- 5.1. Przy wykonaniu projektu budowlanego zamierzenia należy:
- a) uwzględnić przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 2021.12.20)
- b) zachować wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r., poz.1065, z późn. zm.).
- 6. Linie przebiegu inwestycji** wyznaczono na załączniku graficznym nr 1, na mapie w skali 1 :1000.

UZASADNIENIE

Gmina Fredropol, Fredropol 15, 37-734, wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pn.: „Budowa basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16 338/5, 337/3, obr. Fredropol”.

Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty.

W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji dokonano oceny stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację zamierzenia.

Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty.

Teren obejmujący inwestycję (część dz. ewid. nr 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16 338/5, 337/3, obr. Fredropol), o pow. ok. 0,4785ha został sklasyfikowany jako grunty dr, Bi, Bz. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326, z późn. zm.).

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przygotowany przez mgr inż. arch. Katarzynę Domka- Zarzyczną posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

Decyzja została wydana po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych, leśnych (postanowienie.....), Urzędem Wody Polskie (postanowieniem.....), właściwym zarządcą drogi (postanowieniem.....), RDOŚ w Rzeszowie.

Wobec powyższego o r z e c z o n o jak w sentencji.

Pouczenie

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 2. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
 3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (analogia do art. 63 ust. 4 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).
 4. Koszty realizacji roszczeń, przy ewentualnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części, wskutek realizacji inwestycji zgodnie z przedmiotową decyzją, ponosi inwestor po ostatecznym uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Niezależnie od powyższego nadmieniam, że wygaszenie niniejszej decyzji może nastąpić decyzją Wójta Gminy Fredropol, wydaną na podstawie art.65 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zaistnieniu szczególnych warunków, wynikających z

uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę, lub w razie sprzeczności zaistniałych w wyniku wprowadzenia innych ustaleń, z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

5. Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Wójta Gminy Fredropol w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

6. Na podstawie art. 127a. § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, 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.

7. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu.

8. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

9. Na podstawie art. 2 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r., o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 t.j.) oraz części I ust. 8 kol. 3 załącznika do w/w ustawy, pobiera się opłatę w kwocie 598 zł lub wydanie decyzji nie podlega opłacie skarbowej.

10. W związku z art. 51.1, ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.2022.503 t.j. z dnia 2022.03.02, inwestor może wnioskować o karę pieniężną.

11. Zgodnie z art. 51 ust 2. i art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503 z późn. zm.) termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w [art. 29 ust. 1 pkt 1a](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni;

Załączniki:

- załączniki nr 1 i 2 stanowiące integralną część decyzji.

mgr inż. arch. **KATARZYNA DOMKA-ZARZYCZNA**

kwalfikacja wg zaświadczenia Nr KT-307/KW/036/2014
do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium
Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podst. ustawy z dnia
15.XII.2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. Gmina Fredropol
4. a/a

Sprawę prowadzi
Dobrowolski Ryszard

Otrzymują:

1. Wnioskodawca - Gmina Fredropol
2. Gmina Fredropol
3. a/a.

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do decyzji Wójta Gminy Fredropol

znak: L.dz.6733.5.2022

z dnia 22-06-2022 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

do wniosku Gminy Fredropol, Fredropol 15, 37-734, w sprawie wydania decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pn.: „Budowa basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16, 338/5, 337/3, obr. Fredropol”.

Analiza obejmuje część tekstową,

CZĘŚĆ TEKSTOWA:

1. Ustalenia dotyczące stanu faktycznego:

1.1. Zasięg obszaru analizowanego:

Analizie poddano teren lokalizacji inwestycji celu publicznego tj. Budowa basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16, 338/5, 337/3, obr. Fredropol.

Aktualny stan zainwestowania terenu w obszarze analizowanym:

Teren działki ewid. nr 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16, 338/5, 337/3, obr. Fredropol w stanie obecnym jest zainwestowany. W sąsiedztwie wnioskowanym do inwestycji występuje teren zabudowany.

1.2. Dostępność terenu do drogi publicznej:

Działka ewid. nr 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16, 338/5, 337/3, obr. Fredropol, posiada dostęp do drogi publicznej i wewnętrznej (dz. ewid. nr 387/1, 420, obr. Fredropol) poprzez istniejący publiczny zjazd drogowy.

1.3. Istniejące uzbrojenie terenu:

Teren działki ewid. nr 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16, 338/5, 337/3, usytuowany jest w zasięgu sieci elektroenergetycznej (pismo znak: 2968/22-H5/WZD/00173/KP3657/2022, z dnia 12.05.2022r.), wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo znak: GZUW.4411.06.2022, z dnia 18.05.2022r.).

2. Ustalenia dotyczące stanu prawnego:

2.1. Teren obejmujący inwestycję (część dz. ewid. nr 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16, 338/5, 337/3, obr. Fredropol), o pow. ok. 0,4785ha został sklasyfikowany jako grunty dr, Bi, Bz. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326, z późn. zm.).

2.2. Teren inwestycji jest własnością wnioskodawcy.

2.3. Teren działek nie jest położony w obrębie obszaru przeznaczonego na realizację zadań rządowych.

2.4. Teren działek nie jest położony w obrębie obszaru przeznaczonego na realizację zadań samorządu województwa.

2.5. Teren obejmujący inwestycję jest położony w granicach Przemysko- Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2.6. Projektowania inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

3. Wnioski wynikające z innych opracowań.

3.1. Planowana inwestycja zgodna jest ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Fredropol.

3.2. Zgodnie z zatwierdzonymi do stosowania przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapami zagrożenia powodziowego wraz z głębokościami wody terenu przeznaczony pod inwestycję, znajduje się poza obszarem o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q1 (raz na 100 lat).

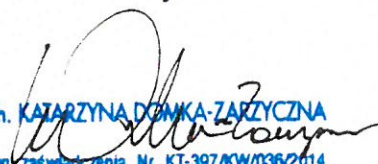
4. Ustalenia dotyczące wymagań dla nowej zabudowy:

4.1. W granicach terenu objętego wnioskiem, przeznacza się na budowę basenu krytego wraz z niezbędną przebudową istniejących obiektów oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części dz. ewid. nr: 420, 317/2, 318/6, 338/15, 338/16 338/5, 337/3, obr. Fredropol.

- 4.2. Maksymalny wskaźnik dla zabudowy w 0,5 powierzchni oznaczonej symbolem U.
- 4.3. Powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni U.
- 4.4. Szerokość elewacji frontowej basenu do 85,0m.
- 4.5. Wysokość budynku basenu do trzech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynku w całości, w części lub bez podpiwniczenia.
- 4.6. Przekrycie budynku dachem: płaskim, jedno, dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci do 45°.
- 4.7. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku szkoły.
- 4.8. Linia zabudowy- nie wyznacza się.
- 4.9. Dojazd do projektowanej inwestycji z drogi publicznej (dz. ewid. nr 387/1, obr. Fredropol) poprzez istniejący zjazd drogowy oraz drogę wewnętrzną (dz. ewid. nr 420, obr. Fredropol).
- 4.10. Odpady komunalne powinny być gromadzone i usuwane zgodnie z obowiązującymi zasadami w Gminie Fredropol.
- 4.11. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci kanalizacyjnej.
- 4.12. Odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej.
- 4.13. Zasilanie w energię elektryczną na zasadach określonych przez gestora sieci.
- 4.14. Zasilanie w gaz na zasadach określonych przez gestora sieci.
- 4.15. W docelowych rozwiązaniach projektu budowlanego należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej tj. istniejące uzbrojenie, istniejący układ dróg, drzewostan, projektowane i przewidywane uzbrojenie (odwodnienie nawierzchni ulic, itp.).
- 4.16. Zamierzenie nie może powodować:
 - 1) pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z energii elektrycznej, ciepłej, wody, kanalizacji,
 - 2) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektrycznej promieniowanie,
- 4.17. zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.
- 4.18. Projekt budowlany zamierzenia należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane oraz przepisami odrębnymi.
- 4.19. W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających zamierzenie.
- 4.14. Projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych, leśnych, Urzędem Wody Polskie, właściwym zarządcą drogi, RDOŚ w Rzeszowie.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu została opracowana zgodnie z: Rozporządzeniem 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. Z 2003r. Nr 164 poz.1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).

Autor opracowania analizy:


mgr inż. arch. KATARZYNA DOMAŃSKA-ZARZYŃSKA
kwalifikacje wg zaświadczenia Nr KT-397/KW/036/2014
do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium
Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podst. ustawy z dnia
15.XII.2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów.