URZĄD GMINY W BIRCZY
ul. Ojca Św. Jana Pawła II 2
37-740 BIRCZA
tel. 016 67-26-091, fax 0-16 67-25-341
NIP 795-10-04-343, Regon 000533305
e-mail: sekretariat@bircza.pl, www.bircza.pl

PROJEKT

G.B.B.6730.13.2017 Bircza, dnia 31.03. 2017 r.

D E C Y Z J A

O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23) oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust 1 pkt. 2 art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) – po rozpatrzeniu wniosku: **Ochotniczej Straży Pożarnej w Birczy, 37-740 Bircza** w sprawie **ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy Gminnego Centrum Ratownictwa i Zarządzenia Kryzysowego w Birczy na działce nr 351 w miejscowości Bircza**

u s t a l a m

lokalizację inwestycji celu publicznego
dla zamierzenia budowlanego p.n.:

- **Budowa Gminnego Centrum Ratownictwa i Zarządzenia Kryzysowego, dwukondygnacyjnego, niepodpiwniczonego**
- **Budowa przyłącza energetycznego do istniejącej sieci energetycznej,**
- **Budowa przyłącza wodociągowego do istniejącej Gminnej sieci wodociągowej,**
- **Budowa przyłącza kanalizacyjnego do istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej**

na terenie oznaczonym wg ewidencji gruntów jako działka nr 351 położonej w miejscowości Bircza, w sąsiedztwie działek nr 347, 350, 349, 354, 352, 763, 325 – droga krajowa nr 28 obsługująca obszar.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.1.Teren w granicach działki nr 351 położonej w miejscowości Bircza, gmina Bircza przeznacza się pod budowę **Gminnego Centrum Ratownictwa i Zarządzenia Kryzysowego** wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1.2. Projektowane zamierzenie inwestycyjne stanowi nową zabudowę działki użytkowanej jako plac targowy.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

2.1. Dane techniczne projektowanego budynku Centrum **Ratow**nictwa i Zarządzenia Kryzysowego

- powierzchnia zabudowy -	do	500,0 m^2
- kubatura -	do	4500,0 m^3
- szerokość elewacji frontowej -	do	20,0 m
- szerokość górnej krawędzi elewacji frontowej -	do	10,0 m

- dach o konstrukcji drewnianej dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci $20^0 – 45^0$, pokrycie blachą , blachodachówką lub dachówka ceramiczną.

2.2. Na terenie działki należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów związanych z obsługą Centrum Ratownictwa oraz samochodów osobowych.

2.3. Wielkość powierzchni nowej zabudowy nie może przekraczać 32% powierzchni działki przeznaczonej pod zainwestowanie.
2.4. Przy zagospodarowaniu działki należy zachować min. 10 % powierzchni jako biologiczno czynnej.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrony gruntów rolnych:

3.1. W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić należy przepisy dotyczące ochrony środowiska w szczególności wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) oraz planowanej inwestycji w granicach Parku Krajobrazowym Pogórza Przemyskiego funkcjonującego na mocy Uchwały Nr XXXIX/792/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r., w sprawie Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego (Dz. Urz. Woj.. Podkarpackiego z 2013 r., poz. 3605) oraz w granicach obszaru podlegającego ochronie prawnej ze względu na walory środowiska przyrodniczego o znaczeniu europejskim tj. w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 pn. „Pogórze Przemyskie" (PLB180001) funkcjonującym na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie specjalnej ochrony ptaków (Dz. U Nr 25, poz. 133, z późn. zm.). „zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 zaś inwestycje realizowane winny być zgodnie z zapisami art. 33 ust. 3 tejże ustawy. Tutejszy organ dokonał analizy wniosku Inwestora wynikającej z przepisów art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) i uznał, iż ze względu na zakres i lokalizację inwestycji, zamierzenie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływało na obszary Natura 2000 tj.: obszary specjalnej ochrony ptaków. W sąsiedztwie planowanej inwestycji istnieje zabudowa. Planowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Na terenie w/w inwestycji brak jest planu ochrony Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego. Przedsięwzięcie to zlokalizowane jest również w granicach Przemysko – Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu funkcjonującego na mocy Uchwały Nr XLVIII/999/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r., w sprawie Przemysko – Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r., poz. 1959 z późn. zm.)

3.2. Teren inwestycji obejmujący działkę nr 351 położonej w miejscowości Bircza, gmina Bircza nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.
Działka nr 351 o powierzchni 0,1603 ha została sklasyfikowana jako grunt klasy Bi.
3.3. Inwestycja nie wymaga opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko.

4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

4.1. Dojazd istniejący z drogi krajowej nr 28 (nr ewid. 325) – obsługujący obszar.
4.2. Zrzut odpadów stałych do kontenera w który należy wyposażyć działkę.
4.3. Należy spełnić warunki określone przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

5.1. Projektowana budowa obiektu i sposób zagospodarowania terenu działki nie może powodować:

a) pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z energii cielnej, elektrycznej, wody, kanalizacji oraz dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
b) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia energetyczne oraz promieniowanie,
c) zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

5.2. Projekt budowlany inwestycji należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie, z przepisami ustawy Prawo budowlane oraz z przepisami szczególnymi.

6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.

6.1. Przy wykonywaniu projektu budowlanego należy uwzględnić przepisy:
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 1409) oraz przepisów techniczno – budowlanych w tym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r., z późn. zm.) – *„inwestycja może być realizowana bez konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie"*,
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o ochronie środowiska (Dz. U. z 2013, poz. 1232 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenie górniczym.

7.1. Projektowana inwestycja nie leży na terenach górniczych.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

8.1. Wyznaczono w załączniku graficznym - na mapie w skali 1:1000 w konturze oznaczonym literami ABCDEFGH oraz linią ciągłą w kolorze czerwonym. Linia zabudowy w odległości 12,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 28 (działka nr 325).

UZASADNIENIE

Jak ustalono w wyniku rozpatrywania wniosku zgłoszonego przez **Gminnego Centrum Ratownictwa i Zarządzenia Kryzysowego w Birczy** zamierzona inwestycja jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodna z przepisami szczególnymi. W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji dokonano oceny stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działka na której ma być realizowana przedmiotowa inwestycja stanowi teren placu targowego, który jest utwardzony i zabudowany zadaszona wiatą.
Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty.

Ponadto projektowana inwestycja została poddana uzgodnieniom z:
Ponadto projektowana inwestycja została uzgodniona z:

1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w zakresie ochrony przyrody,
2) Starostą Przemyskim w zakresie ochrony gruntów rolnych,

3. Generalną Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie,
4. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie,

W związku z powyższym orzeczono 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 i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
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 nadmienia się, że wygaszenie niniejszej decyzji może nastąpić decyzją Wójta Gminy Bircza 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu, za pośrednictwem Wójta Gminy Bircza, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie, wstrzymuje wykonanie decyzji.

Załączniki:
- załącznik graficzny nr 1 stanowiący integralną część decyzji.
- załącznik nr 2 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Iward Gerula

OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
KT 320

Wnioski z analizy:
ZAŁĄCZNIK Nr 2
do decyzji Wójta Gminy
znak :G.B.B.6730.13.2017
z dnia:2017 -0.3. - .31....

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

Analiza obejmuje:
część tekstową,
część graficzną.

CZEŚĆ TEKSTOWA:

1. Ustalenia dotyczące stanu faktycznego:
1.1. Zasięg obszaru analizowanego:
Analizie poddano teren usytuowany w promieniu 90 m wokół działki nr ewidencyjny gruntu 351 położonej w miejscowości Bircza. Granice tego obszaru uwidoczniono na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej część graficzną niniejszego opracowania.

Aktualny stan zainwestowania terenu w obszarze analizowanym:
Działka nr ewidencyjny 351 położona w miejscowości Bircza, stanowi w stanie istniejącym teren placu targowego, utwardzony i zabudowany zadaszona wiatą.
Obszar podlegający analizie stanowi zespół urbanistyczny, zainwestowany działkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, usługowej, magazynowej, produkcyjnej letniskowej, rekreacyjnej.
Przedmiotowa działka nr 351 przylega do drogi krajowej od strony od strony północnej.

Istniejąca zabudowa charakteryzuje się następującymi parametrami:
- teren poddany analizie tworzy obszar urbanistyczny, zainwestowany obiektami charakteryzującymi się zagospodarowaniem działek zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami w parterze oraz zabudowaniami gminnej spółdzielni znajdującymi się w dobrym i średnim stanie technicznym oraz terenów rolnych.
- zabudowa budynków mieszkalnych przeciętne oscyluje w szerokości 10,0 – 17,0 m.
- przeciętny stosunek powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, do powierzchni działek zajętej przez te obiekty : 0,10 – 0,50
- przeciętne wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych (gzymsów, lub attyki) – 4,0 – 8,0 m.
- przeważająca forma zadaszenia: dachy o nachyleniu 20-45^0 dwu lub wielospadowe, kryte blachą lub dachówką

1.2. Dostępność terenu do drogi publicznej :
Działka nr ewidencyjny 351 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 28 (działka nr ewid. 325) – obsługującej obszar.
1.3. Istniejące uzbrojenie terenu:
Teren obejmujący działkę nr 351 położoną w miejscowości Bircza, gmina Bircza usytuowana jest w zasięgu sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Ustalenia dotyczące stanu prawnego;

2.1. Inwestycja obejmuje działkę nr 351 o powierzchni około 0,1603 ha, którą sklasyfikowano w całości jako grunt klasy Bi i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.
2.2.Działka nr 351 w miejscowości Bircza gmina Bircza nie jest położona w obrębie obszaru przeznaczonego na realizację zadań rządowych.
Działka nr 351 w miejscowości Bircza gmina Bircza nie jest położona w obrębie obszaru przeznaczonego na realizację zadań samorządu województwa.
Działka nr 351 w miejscowości Bircza gmina Bircza jest położona w obrębie obszarów chronionych przyrodniczo.
Projektowana inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

3. <u>Ustalenia dotyczące wymagań dla nowej zabudowy :</u>

Aktualny stan zabudowy i uzbrojenia obszaru poddanego analizie oraz uwarunkowania wynikające z odnoszących się do tego terenu opracowań planistycznych, pozwalają na przyjęcie tezy, iż istnieją przesłanki uzasadniające możliwość dopuszczenia do budowy budynku Centrum Zarządzania Kryzysowego – dwukondygnacyjnego, niepodpiwniczonego wraz z infrastrukturą techniczną w tym projektowanymi przyłączami: energetycznym, wodociągowym i kanalizacyjnym.

Linia zabudowy od granic działki podlegającej zainwestowaniu uwzględniać musi wymogi przepisów wykonawczych ustawy - Prawo budowlane (3 , 0 – 4,0 mb w zależności od zastosowania ścian z otworami lub bez otworów okiennych i drzwiowych w ścianach od strony działek sąsiednich) oraz przepisów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki winien wynosić nie więcej jak – 32 %
Przy zagospodarowaniu terenu nowo wydzielonej działki zachować min. 10 % jej powierzchni jako biologicznie czynnej.
Zaopatrzenie media w budynku, w oparciu o projektowaną sieć energetyczną, wodociągową i kanalizacyjną.
Integralnym elementem analizy jest załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy w skali 1: 1000
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w określonej jak wyżej sprawie została opracowana zgodnie z: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. -w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 póz. 1588 z późniejszymi zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.- w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589 z późniejszymi zm.)

Autor opracowania analizy:

Edward Gerula

POŁUDNIOWA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
KT 320