

Załącznik Nr 2
do decyzji nr **B.6733.18.2022**
Wójta Gminy Czudec
z dnia 15.07.2022 r.

**WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ
ORAZ WARUNKI LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**
(część tekstowa)

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego:

**Budowa budynku hali sportowej wraz z łącznikiem, utwardzeniem terenu (dojścia, do-
jazdy, parkingi), infrastrukturą techniczną (przyłącza do sieci dystrybucyjnych), na terenie
działki nr ewid. 1232 w Babicy, gmina Czudec.**

Wnioskodawca:

Wójt Gminy Czudec Pan Andrzej Ślipski
działający w imieniu Gminy Czudec (ul. Starowiejska 6, 38-120 Czudec)
przez pełnomocnika Pana Remigiusza Owczarek (Dmosin Drugi nr 89B, 95-061 Dmosin)

I. Podstawa formalno - prawna opracowania.

1. Art. 50, art. 53 ust. 3, art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) **zwanej dalej Ustawą.**
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003 Nr 164 poz. 1588 ze zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589).
4. wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego spełniający wymogi art. 52 ust. 2 Ustawy.
5. Materiały planistyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec.

II. Stan prawny terenu inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji.

1. Zgodnie z art. 2 pkt 5 Ustawy, w świetle art. 6 pkt 2, 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1899 ze zm.) wnioskowana inwestycja jest celem publicznym o znaczeniu lokalnym (*gminnym*). Uwzględniając zakres planowanej inwestycji, w niniejszej sprawie zastosowano art. 50 ust. 1 Ustawy, czyli: *Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

Zgodnie z art. 54 Ustawy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa: rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych (w szczególności w zakresie: warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych).

2. Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy: *Właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:*

1) *warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;*

2) *stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.*

Zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono w części graficznej sporządzonej na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 Ustawy (*o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (*mapa zasadnicza w wersji wektorowej- Licencja nr OD.6642.445.2022_1819_CL2*), w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego opracowania. Z uwagi na charakter inwestycji, oraz z uwagi na to, że planowana inwestycja stanowi konieczną rozbudowę obiektu usług publicznych (*szkolnictwo*) na terenach przeznaczonych na ten cel w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec* oraz w *Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czudec*, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy- odstępuje się od wyznaczenia obszaru analizowanego (wg § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm., art. 61 ust. 5a Ustawy).

3. Na terenie objętym postępowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 Ustawy i nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu wynikającego z przepisów odrębnych.

III. Charakterystyka terenu inwestycji. Istniejący stan zabudowy i zagospodarowania.

1. Teren inwestycji znajduje się w Babicy, we wschodniej części gminy Czudec. Inwestycja objęta decyzją realizowana będzie na terenie działki nr ewid. 1232 o powierzchni ok. 0,7340ha, sklasyfikowanej jako *inne tereny zabudowane (Bi)*.
2. W bliższym i dalszym sąsiedztwie terenu objętego postępowaniem widoczna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa. Działka nr ewid. 1232 jest zabudowana budynkiem oświaty (*szkoła*), na jej obszarze znajduje się boisko sportowe wielofunkcyjne, parkingi, plac zabaw dla dzieci (*do likwidacji*). Na tym terenie inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się także obiekty infrastruktury technicznej, sieci: elektroenergetyczna, gazu, teletechniczna, wodociąg, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Działka nr ewid. 1232 nie leży na obszarze strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ani w strefie kontrolowanej gazociągu, czy strefie bezpieczeństwa od rurociągu.
3. Teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1411R o nr działki 1233 (*ozn. KD*) istniejącymi zjazdami.
4. Od strony północnej działka nr ewid. 1232 sąsiaduje z terenem kolei o nr działki 1059/3.
5. Od strony południowej w odległości ok. 125m od granicy działki nr ewid. 1232 znajdują się tereny rzeki *Wisłok*.
6. W dniu 01.04.2022r. PGE Dystrybucja S.A. wydała *Warunki przyłączenia nr 22-F6/WP/03083 dla podmiotu V grunty przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 0,4 kV*, dla wnioskowanej inwestycji.
7. W dniu 08.04.2022r. pismem znak: ZWK/WTW/11/2022 Zakład Wodno- Kanalizacyjny w Czudcu wydał *Warunki techniczne podłączenia do kanalizacji sanitarnej* dla wnioskowanej inwestycji.
8. W dniu 08.04.2022r. pismem znak: ZWK/WTW/18/2022 Zakład Wodno- Kanalizacyjny w Czudcu wydał *Warunki techniczne przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej* dla wnioskowanej inwestycji.
9. W dniu 12.04.2022r. pismem znak: OS.6332.2.2022 Urząd Gminy w Czudcu wydał warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych z terenu projektowanej hali sportowej do sieci kanalizacji deszczowej (*z określonymi wskazaniem dla realizacji przedsięwzięcia*).

IV. Rodzaj i przedmiot inwestycji.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się:
 - Rodzaj nowej inwestycji: zabudowa usługowa, zmiana zagospodarowania terenu.
 - Przedmiot inwestycji (*funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu*): budowa budynku hali sportowej wraz z łącznikiem, utwardzenie terenu (*dojścia, dojazdy, parkingi*), infrastrukturą techniczną (*przyłącza do sieci dystrybucyjnych*).
2. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec* (Uchwała nr XXIX/222/2013 Rady Gminy Czudec z dnia 28 czerwca 2013r. ze zmianami) teren inwestycji leży na obszarach oznaczonych jako **UO** (*tereny usług publicznych*). Jednocześnie teren inwestycji leży na obszarze orientacyjnego zasięgu proponowanego *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „432 – Dolina Wisłoka”*.

- *gospodarka odpadami* - usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach*, w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem, na zasadach obowiązujących w gminie Czudec;
- *odprowadzenie wód opadowych* – do sieci lub/ i na teren własny, poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiekanie wody deszczowej do gruntu (*powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone, spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji*) tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych lub do zbiornika retencyjnego;
- *inne* - w razie możliwości należy zastosować odnawialne źródła energii.

2. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu.

a. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

W myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1326), w nawiązaniu do art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy, teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych czy leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, ponieważ nie występują na jego terenie ww. grunty prawnie chronione.

b. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi.

Na podstawie 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* (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2373) oraz zgodnie z §3 ust. 1 pkt 57, 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. 2019 poz.1839) wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ nie osiągnie i nie przekroczy wartości określonych. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i takiego postępowania nie przeprowadzono.

c. Ochrona obiektów związana z położeniem na terenach objętych ochroną konserwatorską, obiektów zabytkowych oraz ochrona dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy

d. Ochrona związana z położeniem na terenach górniczych, zagrożonych powodzią oraz osuwaniem się mas ziemnych. Geologia.

Teren inwestycji znajduje się poza granicami terenów górniczych i zagrożonymi powodzią. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec: (...) Budowa geomorficzna Gminy powoduje stałe narażenie obszaru gminy na zagrożenia o charakterze osuwiskowym. Budowę geologiczną podłoża tworzą między innymi utwory fliszowe, tj. skały osadowe złożone z piaskowców i łupków, a także utwory czwartorzędowe w postaci glin pylastych, glin lessowych, współczesnych otworów rzecznych oraz piasków i żwirów fluwioglacjalnych (...).*

Należy uwzględnić obowiązujące przepisy:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (ze zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. *w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych* (ze zmianami).

e. Ochrona wód i gospodarki wodnej.

- Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody w gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu (art.101 ustawy *Prawo ochrony środowiska*, art. 29, 30, 70÷74, 389 ustawy *Prawo wodne*).
- W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, posiadacz nieruchomości (*lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza*) jest zobowiązany do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.
- Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec* (Uchwała nr XXIX/222/2013 Rady Gminy Czudec z dn. 28.06.2013r. ze zmianami) teren inwestycji leży na obszarze zasięgu *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „432 – Dolina Wisłoka”*, i w związku z tym ustala się:
 - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających negatywny wpływ na stan jakościowy wód podziemnych
 - nakaz zastosowania koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych i innych substancji szkodliwych.

f. Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem.

- Eksploracja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna (...), powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (*eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska*)
- zgodnie z art. 144 ustawy *Prawo ochrony środowiska*.

g. Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu.

- Planowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na obszar Natura 2000 ponieważ przedmiotowa inwestycja nie leży w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, i nie będzie realizowana w pobliżu jej granicy. Inwestycja nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000 (zgodnie 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*).
- Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów, uwzględniając art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098).
- Teren objęty decyzją nie leży na terenie prawnie chronionym, w nawiązaniu do przepisów ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

h. Komunikacja.

Dojazd (*dojście*) do terenu inwestycji będzie się odbywał z drogi powiatowej nr 1411R o nr działki 1233 (*ozn. KD*) projektowanym i istniejącymi zjazdami. Należy zapewnić wymaganą konieczną ilość miejsc postojowych z uwzględnieniem parkingów dla osób niepełnosprawnych oraz §3 ust. 1 pkt 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. 2019 poz.1839).
Każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z układu dróg publicznych lub poprzez drogę wewnętrzną albo przez wydzielony dojazd lub służebność dojazdu. Szerokość dojazdu (dojścia) do terenu inwestycji winna odpowiadać obowiązującym przepisom w tym zakresie.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych nie może powodować w fazie realizacji i użytkowania naruszenia interesów osób trzecich, w tym ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii energoelektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

4. Lokalizacja inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3, art. 48 Ustawy.
W *Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec* (Uchwała nr XI/47/91 Rady Gminy Czudec z dn. 5 czerwca 1991r., Dz. U. Województwa Rzeszowskiego nr 10 poz.125 z dn.25 listopada 1991r.), który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art.88 ust. 1 Ustawy (*o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) teren objęty decyzją nie był przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 oraz art. 48 ust. 1, 3 Ustawy.

VI. Inne.

- Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach*, w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem, na zasadach obowiązujących w gminie.
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (ze zmianami).

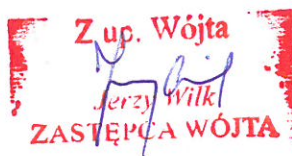
VII. Wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy urbanistyczno - architektonicznej.

Zgodnie z art. 6 ust. 2, 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1899) przedmiotowa inwestycja jest celem publicznym o znaczeniu gminnym i jej lokalizacja nie wymaga uzgodnienia z *Marszałkiem Województwa Podkarpackiego*.
W decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego należy przyjąć uwarunkowania wynikające z treści niniejszej *analizy urbanistyczno- architektonicznej*.

Opracowanie:

arch. Magdalena Majczak, członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr MP-1075

uprawniony do sporządzenia projektu decyzji WZ ULICP ; zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Magdalena Majczak