

ANALIZA – CZĘŚĆ TEKSTOWA

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI P.N.:

„Rozbudowa przedszkola nr 2 w Markowej o projektowany wiatrołap” na działce nr ewid. gr. 4236 w Markowej gmina Markowa

1. PODSTAWA PRAWNA ANALIZY

Niniejsza analiza została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz przepisów wykonawczych do ustawy:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- Rozporządzenia 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

2. PRZEDMIOT WNIOSKU

W dniu 05.08.2021 r. Gmina Markowa 37-121 Markowa 1399, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję pn. „Rozbudowa przedszkola nr 2 w Markowej o projektowany wiatrołap” na działce nr ewid. gr. 4236 w Markowej gmina Markowa. Do wniosku dołączyła komplet dokumentów.

3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Markowa uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Markowa Nr XXI/131/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r. ze zm., teren inwestycji jest położony w obszarze wskazanym do rozwoju i koncentracji zabudowy.

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Markowa zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Markowa nr XX/104 z dnia 26.XI.1992 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Rzeszowskiego nr 11 poz.144, z dnia 30 grudnia 1992 r.) działka objęta wnioskiem położona była w obszarze ozn. symb. A45UO pod teren usług oświaty.

Działka nr ewid. gr. 4236 w Markowej objęta wnioskiem stanowi użytek Bi – inne grunty zabudowane i nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1. Biorąc powyższe pod uwagę istnieje możliwość ustalenia dla tej działki warunków zabudowy bez uzyskiwania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zagospodarowania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się:

- 1) lokalizacja spełnia warunki dobrego sąsiedztwa zgodnie z art. 61 ust. 1:
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej:
 - dostępność komunikacyjna terenu inwestycji do drogi publicznej kat. powiatowej;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
 - inwestycja nie wymaga zapewnienia w zakresie przyłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).
 - na terenie inwestycji występuje użytek Bi,
 - nie jest wymagana decyzja zezwalająca na wyłączenie z produkcji rolnej.

4. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy.

Do analizy przyjęto obszar stanowiący ponad 3 - krotną szerokość frontu działki Inwestora. Teren objęty inwestycją przeznacza się pod zabudowę usługową – usługi oświaty „Rozbudowa przedszkola nr 2 w Markowej o projektowany wiatrołap”.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się:

- 1) lokalizacja spełnia warunki dobrego sąsiedztwa zgodnie z art. 61 ust. 1.
 - w obszarze analizy znajdują się tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej,
 - budynki znajdują się w linii zabudowy od 5,0m do 21,0m od krawędzi jezdni drogi publicznej kat. powiatowej, ustalono linię zabudowy od 10,0m do 12,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej jak linia istniejącego budynku oświatowego,
 - budynek usług oświaty do dwóch kondygnacji, wysokość do okapu od poziomu terenu do 6,0 m wysokość do kalenicy od poziomu terenu do 10,0 m, szerokość elewacji frontowych do 35,0m, dach wielospadowy lub dwuspadowy stromy o kącie nachylenia do 45°, kalenica główna równoległa lub prostopadła do drogi,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 25,0%
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
 - dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej kat. powiatowej zjazdem drogowym istniejącym,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
 - inwestycja nie wymaga zapewnienia w zakresie przyłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej,
 - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony,
 - usuwanie odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) nie jest wymagana decyzja zezwalająca na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej,
- 5) Działka, na której przewiduje się realizację inwestycji kubaturowej, stanowi własność Wnioskodawcy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny do niniejszej decyzji w skali 1:1000 na kopii mapy zasadniczej.

5. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w tym

- 1) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839), inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne.

6. Wnioski końcowe

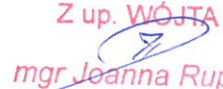
Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że lokalizacja inwestycji spełnia łącznie warunki określone art. 61 ust. 1 do 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 64 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga uzgodnienia:

- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Rzeszowie, Zarząd Zlewni w Krośnie w zakresie melioracji wodnych,
- z Powiatowym Zarządem Dróg w Łańcucie,
- ze Starostą Łańcuckim w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Analizę do projektu decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła Beata Kałamarz-Tworek.

Załączniki: - załącznik graficzny w skali 1:1000

Z up. WÓJTA

mgr Joanna Rupar
SEKRETARZ GMINY

