

D E C Y Z J A

O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 4 ust.2 p.2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 ustawy z 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)
po rozpatrzeniu wniosku 19.10.2022

u s t a l a m

lokalizację inwestycji celu publicznego
dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na: **budowie wieży widokowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowa budynku kulturalno – rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą działce nr 6677/1 położonej w obrębie nr 0004 Jodłowa, Gmina Jodłowa.**

dla: Gmina Jodłowa, Jodłowa 1A, 39-225 Jodłowa

Warunki są następujące:

1. Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu:

- A) **Przeznaczenie terenu:**
– rodzaj i funkcja zabudowy: kulturalno – rekreacyjną.
- B) **Ustala się lokalizację na wnioskowanej nieruchomości:**
– budowa wieży widokowej wraz z niezbędną infrastrukturą
– budowa budynku kulturalno – rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą
- C) **Ustalenia dotyczące zabudowy:**
– nieprzekraczalna linia zabudowy: nie bliżej niż 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 4410/2 oraz nie bliżej niż 15 m od granicy działki drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 4410/3. Dopuszcza się zbliżenie do granic w/w działek drogowych po uzyskaniu zgody Zarządcy drogi,
– forma i gabaryty budynku – wolnostojący, ilość kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych, powierzchnia zabudowy od 20 m² do 300 m², szerokość elewacji od 2,5 m do 18 m, wysokość ścian (górnej krawędzi elewacji frontowej) od 2m do 6m, dach dwu- lub wielospadowy, wysokość kalenicy (od projektowanego poziomu terenu) 2,2 m do 10 m,
– forma i gabaryty wieży – wieża o wysokości od 15m do 50m., konstrukcja drewniana lub metalowa, taras widokowy o powierzchni od 20 m² do 250 m²,
– wiatra rekreacyjna o powierzchni zabudowy do 50 m²,
– parking do 10 miejsc postojowych,
- D) **Ustalenia dotyczące terenu niezabudowanego:**
– inwestycja nie powoduje zmian w tym zakresie

2. Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- A) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
– projekt architektoniczno-budowlany oraz zagospodarowania terenu - jeżeli są wymagane- należy opracować zgodnie z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i przepisami prawa budowlanego, w tym w sprawie warunków technicznych budynków z uwzględnieniem istniejących w terenie obiektów, sieci i urządzeń,
– należy uwzględnić warunki geotechniczne posadowienia obiektów budowlanych,
– uwarunkowania wynikające z uzgodnień z organami o których mowa w art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) - **brak uzgodnień**,
– należy uzyskać niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów szczególnych w tym w sprawie usytuowania sieci uzbrojenia terenu,
- B) **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
– należy zachować wymogi bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, warunki higieniczne i zdrowotne,
– należy zachować wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
– należy uwzględnić zasady energooszczędności przy usytuowaniu i formie budynku i jego ochronie cieplnej,
– architekturę oraz układ kompozycyjny nowych obiektów dostosować do krajobrazu przyrodniczo-kulturowego,
– nie należy zmieniać systemu wodnego i naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
– nie należy zagradzać dostępu do rzeki, rowu,
– zabrania się odprowadzania ścieków do gleby, rowu przydrożnego, sieci drenarskiej lub na jezdnię drogi,
– nie należy składować odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych,
– ewentualne uciążliwości zamierzenia powinny się mieścić w granicach własności wnioskowanej nieruchomości,
– należy zachować inne warunki wynikające z przepisów szczególnych,

- inwestycja położona jest poza terenami Natura 2000,
- Wójt Gminy Jodłowa, zgodnie z art. 96 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 2022r poz. 1029 z późn. zm), rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar NATURA 2000. Wnioskowany teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Pasma Brzanki. Planowane przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

C) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę: z projektowanej studni,
- odprowadzenie ścieków: do projektowanego bezodpływowego zbiornika lub przyobiektowej oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód deszczowych: powierzchniowo na teren działki,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- zaopatrzenie w ciepło: kotłownia gazowa, węglowa, opalana drewnem biomasą lub inne, przy użyciu paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
- usuwanie odpadów: wywóz zgodnie z przyjętym systemem w gminie,
- dojazd do działki: istniejącym zjazdem z drogi gminnej,

D) Wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich:

Planowane przedsięwzięcie nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej z sąsiednich działek,
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz środków łączności,
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

E) Budynek należy usytuować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi; dla inwestycji należy uzyskać wymagane pozwolenia (decyzje).

3. Linie rozgraniczające przeznaczenie terenu oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera niezbędne dane zgodnie z art.52 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina Jodłowa na wnioskowanym terenie nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ma obowiązku jego opracowania wynikającego z przepisów odrębnych. Planowane przedsięwzięcie wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art.4 ust.2 pkt 2 i art.59 ust.1. ustawy j/w. W toku postępowania dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy j/w.

Wnioskowana nieruchomość położona jest na terenie Parku Krajobrazowego Pasma Brzanki.

Wnioskowana nieruchomość spełnia warunki wymagane w art. 61 ustawy j/w. Nieruchomość odpowiedniej wielkości i geometrii nie jest zabudowana, znajduje się w terenie wyposażonym w sieci wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego, posiada dostęp do drogi publicznej.

Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu jest zgodne z charakterem zabudowy sąsiedniej i stanowi jej kontynuację.

Projekt niniejszej decyzji uzgodniono zgodnie z art. 60, 53 ust. 4 ustawy j/w. ze Starostą Dębickim (ochrona gruntów rolnych i leśnych), PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Jasle oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska Wydział Spraw Terenowych w Krośnie – uzgodnienia milczące

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury z 26-08-2003 r, w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy sporządzonej przez organ zawarte są w formie tekstowej i graficznej.

Projekt niniejszej decyzji opracował mgr inż. arch. Rafał Owczarek, członek Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów, wpisany pod nr PK-0196 oraz posiadający nr uprawnień nr A-01/02.

Niniejsze warunki ustalono mając na względzie wymagania ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę istniejące i przewidywane zagospodarowanie terenów sąsiednich.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1 oraz wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nr 2

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie tworzy praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Do terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Organ wydający decyzję jest obowiązany za zgodą strony do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona te same warunki.

Wygaśnięcie ważności decyzji następuje, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę na tym samym terenie, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r z poz. 2351 z późn. zm.), realizacja inwestycji może nastąpić po dokonaniu zgłoszenia lub uzyskaniu pozwolenia na budowę, stosownie do rodzaju i charakteru obiektu budowlanego.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Wójta Gminy Jodłowa w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Każda ze stron może się zrzec prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia w Gminie Jodłowa. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia przez ostatnią ze stron, decyzja staje się prawomocna i wykonalna.

Oплата skarbową:

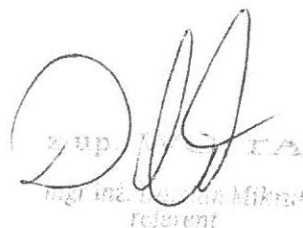
Zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. O opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2142 z późn. zm.), jednostki samorządu terytorialnego zwolnione są z opłaty skarbowej.

Otrzymują:

1. Gmina Jodłowa, Jodłowa 1 A, 39-225 Jodłowa
2. Strony zgodnie z wykazem,

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie ul. Cieplickiego 4, 35-010 Rzeszów.


Marszałek Województwa Podkarpackiego
Rzeszów



ANALIZA FUNKCJI oraz CECH ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU
w zakresie warunków art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 2, 4, oraz art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Do projektu decyzji IZP.6733.14.2022 ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na: **budowie wieży widokowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budowa budynku kulturalno – rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą działce nr 6677/1 położonej w obrębie nr 4 Jodłowa, Gm. Jodłowa.**
dla: **Gmina Jodłowa, Jodłowa 1A, 39-225 Jodłowa**

CZĘŚĆ TEKSTOWA

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analiza urbanistyczna (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. nr 164 póź. 1588) - załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

W sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz uzupełniająca gospodarczo-garażowa, usługowo-parkingowa.

Analiza gabarytów i form architektonicznych:

- istniejąca zabudowa – budynki mieszkalne, przeważnie jednokondygnacyjne z poddaszem mieszkalnym lub dwukondygnacyjne, budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne, dachy dwu- lub wielospadowe,
- kontynuacji linii zabudowy – **nie wykształcona linia zabudowy**
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: ok. 25 %
- szerokość elewacji frontowych zabudowy sąsiedniej: **8 m do 30 m**
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – **4 m do 8 m**
- analiza geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym:
 - kąt nachylenia – **od 23° do 43°**
 - wysokość głównej kalenicy – **od 6 m do 10 m**
- zasady zagospodarowania terenu – dojścia, dojazdy, zieleni, place gospodarcze, ogrodzenia, elementy małej architektury urządzenia infrastruktury technicznej, miejsce czasowego składowania odpadów.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu:

- Analiza prawna (art. 53 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:
 - określenie obowiązku opracowania planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych – **brak obowiązku**
 - wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – **nie dotyczy**

Ustalenie zakresu uzgodnień:

- w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską – **nie dotyczy**,
- w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie dotyczy**
- w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – **Starostwo Powiatowe w Dębicy**
- w sprawach melioracji wodnych – **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Jaśle**
- w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego lub obszarów przyległych do projektowanej inwestycji drogowej – **droga gminna – Urząd Gminy Jodłowa**,
- inne uzgodnienia wymagane przepisami odrębnymi - **Zespół Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska Wydział Spraw Terenowych w Krośnie**

Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

- teren nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie leży w terenach zalewowych, osuwiskowych. Zamierzenie nie jest zaliczone do mogących oddziaływać na środowisko i nie narusza przepisów odrębnych.

Analiza dostępności do drogi publicznej:

- dojazd do działki istniejącym zjazdem z dróg **gminnych**

Część graficzna na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

Opracował:

[Podpis]
mgr inż. arch. Rafał Owczarek
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
Nr ewid. 6-01/07

[Podpis]
mgr inż. arch. Rafał Owczarek
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
Nr ewid. 6-01/07

