

DECYZJA

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm.) w zw. z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz § 9 ust. 1 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. Nr 164, poz. 588), po rozpatrzeniu wniosku Stowarzyszenia Rozwoju Gminy Radymno PRO PATRIA z siedzibą w Sośnicy o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: a) Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek administracyjno-gospodarczy, a także b) zabezpieczenie ruin zamku w Sośnicy z wykonaniem robót budowlanych wraz z urządzeniem terenu, na działce nr 837, obręb Sośnica w Gminie Radymno

u s t a l a m

w a r u n k i z a b u d o w y

dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą:

a) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek administracyjno-gospodarczy, a także

b) zabezpieczenie ruin zamku w Sośnicy z wykonaniem robót budowlanych wraz z urządzeniem terenu, na działce nr 837, obręb Sośnica w Gminie Radymno

- na rzecz wnioskodawcy.

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji: Zabudowa administracyjno-usługowa oraz obiekt zabytkowy;

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Budynek administracyjno-gospodarczy oraz ruina zamku (obiekt zabytkowy);

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1. Obowiązująca linia zabudowy: 7 m od granicy z działką nr 799, stanowiącą drogę gminną publiczną (nr 111719R);

2. Wielkość (wskaźnik) powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: do 10 %;

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycji: minimum 80%;
4. Gabaryty budynku administracyjno-gospodarczego: szerokość elewacji frontowej: do 20 m, długość budynku: do 12 m; powierzchnia zabudowy: do 240 m²; gabaryty obiektu zabytkowego (ruiny zamku) – do wymiarów odpowiadających rekonstrukcji;
- 4.1. Wysokość budynku: 1 kondygnacja nadziemna (do 4,5 m wysokości);
- 4.2. Geometria dachu budynku administracyjno-gospodarczego: zadaszenie budynku dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci powyżej 18°; odprowadzenie wody z połaci dachowych na teren własnej nieruchomości inwestora;

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Teren inwestycji (symbol i klasa bonitacji: RIlla, PsII, PsIII, PsIV, PsV, PsVI, LsIII, Pzr-PsV, Bz, N) uzyskał zgodę/**nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, określoną w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.);
2. Teren nie tworzy potrzeby ochrony środowiska, zwłaszcza określonej w art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), w zakresie eksploatacji kopalin, racjonalnego gospodarowania gruntami, problemów kompleksowej zabudowy miast i wsi, ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami związanymi z gospodarką rolną, ochrony walorów klimatycznych i krajobrazowych, zapobiegania masowym ruchom ziemi i ich skutkom, ochrony przed hałasem, wibracjami i polem elektromagnetycznym, ochrony obszaru ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowej; ochrony obszaru cichego w aglomeracji lub poza aglomeracją, zapewnienia konieczności przemieszczania się dzikich zwierząt, albo ze względu na korzystanie z wód regionu wodnego i zlewni, strefy ochronnej ujęcia wody lub wodnego obszaru chronionego;
3. Teren nie leży na obszarze prawnych form ochrony przyrody, obejmujących: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne, pomnik przyrody albo ich otulina i nie wymaga ustalenia usunięcia ani przesadzenia drzewa lub krzewu w rozumieniu art. 86 ust. 1 pkt 1-8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r., poz. 1651 z późn. zm.); teren z racji istniejących obszarów rekreacyjnych – terenów zieleni, powinien uwzględniać ewentualne instrumenty określone uchwałą rady gminy podjętą w trybie art. 78 w zw. art. 5 pkt 21 tej ustawy;
4. Inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji w rozumieniu art. 72 pkt 3 w zw. z art. 71 ust. 2 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 (Dz.U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) w zw. z § 2 i § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r., poz. 71 z późn. zm.);

5. Teren oddziałuje na obiekty dziedzictwa kulturowego w postaci zabytku, jakim są pozostałości (ruina) Zamku Korniaaków w Sośnicy z XVI/XVII wieku; wymaga z tych względów zapewnienia ochrony określonej w art. 7 pkt 1 i 4 oraz art. 19 ust. 1a pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków (Dz.U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.) poprzez ingerencję w obiekt zabytkowy oraz otaczające go otoczenie, wyłącznie na zasadach przewidzianych we współdziałaniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do ochrony wynikającej z ostatecznej decyzji o wpisaniu obiektu do rejestru zabytków (poz. A-784 rejestru prowadzonego przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków);

6. Inwestycja winna uwzględniać przystosowanie komunikacji i pomieszczeń do wymogów osób niepełnosprawnych, jeżeli takie będą z niej korzystać, w szczególności winna przewidywać brak barier architektonicznych, urbanistycznych, transportowych, technicznych i komunikacyjnych, o jakich mowa w art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 z późn. zm.);

7. Pomieszczenia wykorzystywane do świadczenia pracy, jeżeli będą przez inwestora projektowane, winny spełniać wymogi bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym umożliwiać montaż urządzeń higieniczno-sanitarnych w rozumieniu art. 67¹⁷ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. z 2016 r., poz. 1666 z późn. zm.);

8. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem z dnia 21.04.2017r znak: AZP-II.5151.51.2017.PT uzgodnił niniejszy projekt decyzji z warunkiem: wszelkie prace ziemne na terenie założenia zamkowego, należy poprzedzić badaniami archeologicznymi wraz z wykonaniem dokumentacji z ww. badań, na koszt inwestora, po uzyskaniu pozwolenia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

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

1. Dojazd do terenu inwestycji będzie odbywał się z drogi publicznej gminnej (działka nr 799);

2. Odpady komunalne powinny być gromadzone i usuwane zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Radymno, stanowiącym załącznik do uchwały nr XXIII/23/2016 Rady Gminy Radymno z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Radymno (Dz.Urz. Województwa Podkarpackiego z 2016 r., poz. 2628);

4. Dostawa energii elektrycznej odbywać się będzie na zasadach określonych w umowie z właściwym przedsiębiorstwem zawartej w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.); w przypadku przyłączenia projektowanego - niniejsza decyzja stanowi źródło roszczenia o zawarcie umowy o przyłączenie do sieci w rozumieniu art. 7 ust. 8d pkt 1 tej ustawy.
5. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej gminnej, stosownie do umowy zawartej w trybie art. 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2015 r., poz. 139 z późn. zm.), na podstawie uchwały nr XL/22/06 Rady Gminy Radymno z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków (Dz.Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 95, poz. 13831);
6. Odprowadzenie ścieków komunalnych odbywać się będzie do projektowanego zbiornika bezodpływowego;

VI. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Projekt architektoniczno-budowlany lub zgłoszenie do organu architektoniczno-budowlanego winno uwzględniać prawa podmiotowe osób, na które inwestycja może oddziaływać;
2. Zakazuje się generowania przez inwestycję:
 - a) skutku pozbawienia osób trzecich dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1440 z późn. zm.), pozbawienia możliwości korzystania z energii elektrycznej, ciepłej, wody, kanalizacji, światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i środków łączności;
 - b) odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie, a także dokonywania zmian stanu wody na gruncie, w tym kierunku odpływu wody opadowej i wody ze źródeł w sposób wywołujący szkodę dla gruntów sąsiednich, w celu ochrony interesów osób trzecich określonych w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.);
 - c) uciążliwości wynikających z hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, elektromagnetycznych i szkodliwego promieniowania;
 - d) zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody;
3. Zakazuje się lokalizowania na terenie inwestycji elementów infrastruktury technicznej, które uniemożliwiają lub utrudniają uczestnikom ruchu drogowego odczytanie znaków drogowych bądź sygnałów określonych w trybie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2012 r., poz. 1137 z późn. zm.) w zw. z § 1 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych (Dz.U. Nr 170, poz. 1393 z późn. zm.), a także lokalizowania na nieruchomości podobnych do nich znaków i sygnałów, które

mogłyby wprowadzić w błąd tych uczestników co do treści przypisanej im przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego;

VII. Ustalenia wymagań dotyczących obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Teren inwestycji leży poza terenami górniczymi w rozumieniu art. 6 pkt 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2016 r., poz. 1131 z późn. zm.) i poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. Nie został objęty mapą zagrożenia powodziowego przekazaną w trybie art. 88e ust. 5 i 6 dnia 18 lipca 2001 r. ustawy - Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.);

VIII. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Realizacja inwestycji winna uwzględniać wymogi architektoniczno-budowlane określone ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.), a także – w zakresie zabytku – reglamentacje wynikającą w szczególności z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków (Dz.U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.);
2. Ustalenia wynikające z niniejszej decyzji mają pierwszeństwo względem ewentualnej wydanej później decyzji o pozwoleniu wodnoprawnym, jeżeli pozwolenie to stałoby w sprzeczności z niniejszą decyzją (art. 125 pkt 2 ustawy - Prawo wodne);

IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na załączniku graficznym do decyzji, stanowiącym kopię mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, w konturze oznaczonym linią ciągłą barwy czarnej i literami od A do R.

UZASADNIENIE

Kolejnymi wnioskami z dnia 17 i 27 lutego 2017 r. (data wpływu, odpowiednio: 17 i 27 lutego 2017 r.) Stowarzyszenie Rozwoju Gminy Radymno PRO PATRIA z siedzibą w Sośnicy wystąpił o ustalenie warunków zabudowy na zamierzenia inwestycyjne pod nazwami: a) Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek administracyjno-gospodarczy, a także b) zabezpieczenie ruin zamku w Sośnicy z wykonaniem robót budowlanych wraz z urządzeniem terenu, na działce nr 837, obręb Sośnica w Gminie Radymno. W obu postępowaniach zachodzi zbieżność podmiotowa oraz przedmiotowa; katalog stron jest ten sam oraz występuje ten sam teren inwestycji w postaci działki nr 837. Nadto, obydwie aktywności inwestycyjne nie kolidują ze sobą; nie mają waloru konkurencyjnego. Z tych względów, na podstawie art. 62 k.p.a., Wójt Gminy

Radymno wszczął jedno postępowanie,
i w konsekwencji wydał jedną decyzję.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej: u.p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p., wydanie decyzji o warunkach 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 wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W myśl art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Jak wykazano w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiącej załącznik do decyzji, projektowane zamierzenie spełnia wszystkie z tych warunków; decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy obarczona byłaby zatem wadliwością. Dopuszczono dowody z: oświadczeń stron zawartych we wniosku, wypisów z ewidencji gruntów wraz z mapami włączonymi do operatu ewidencji gruntów i budynków oraz wyniku analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Całokształt materiału dowodowego uznano za spójny i logiczny, co przemawiało za udzieleniem wszystkim z dowodów mocy dowodowej i wiarygodności.

Teren inwestycji spełnia warunek dobrego sąsiedztwa, gdyż w granicach obszaru analizowanego znajdują się działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej (drogi gminnej, działki nr 799), pozwalające na ulokowanie na wnioskowanej działce zmodyfikowanego (rozbudowanego, nadbudowanego i przebudowanego) budynku gospodarczego o dodatkowej funkcji administracyjnej, a także działania restytucyjne zniszczonego obiektu zabytkowego w postaci ruin zamku w Sośnicy wraz z otaczającym terenem. W szczególności na działce objętej inwestycją, a także na działkach sąsiadujących (nr 817/13, 831, 832) istnieją zabudowania gospodarcze, zaś sama działka nr 837 obejmująca obiekt zabytkowy posiada już wpisany w naturę tego obiektu wymóg zapewnienia zaplecza administracyjnego, służącego obsłudze terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i kulturalnych (zabytkowych).

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 799. Teren inwestycji spełnia warunki przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, gromadzenia odpadów ciekłych w zbiorniku bezodpływowym i dostawy wody. Teren inwestycji (z uwagi na ograniczenie się inwestora do inwestycji nie ingerującej w dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu) nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W toku postępowania dokonano uzgodnień w trybie art. 106 § 1 i 5 k.p.a. w zw. z art. 53 ust. 4-5a i art. 64 u.p.z.p. z organami (podmiotami) właściwymi w sprawach: ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, zarządu drogą i melioracji. Projekt decyzji uzyskał pozytywne uzgodnienia. Spełnił tym samym wymogi stawiane przez przepisy odrębne. Nie znaleziono podstaw do odstąpienia od stanowisk zajętych przez organy współdziałające.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Decyzja nie rodzi praw do terenu objętego inwestycją, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja nie jest ostateczna.

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyśle. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Radymno w terminie 14 dni od jej doręczenia stronie.



Z up. Wójta
Krystyna Krzemińska
Sekretarz Gminy

Otrzymują: _____

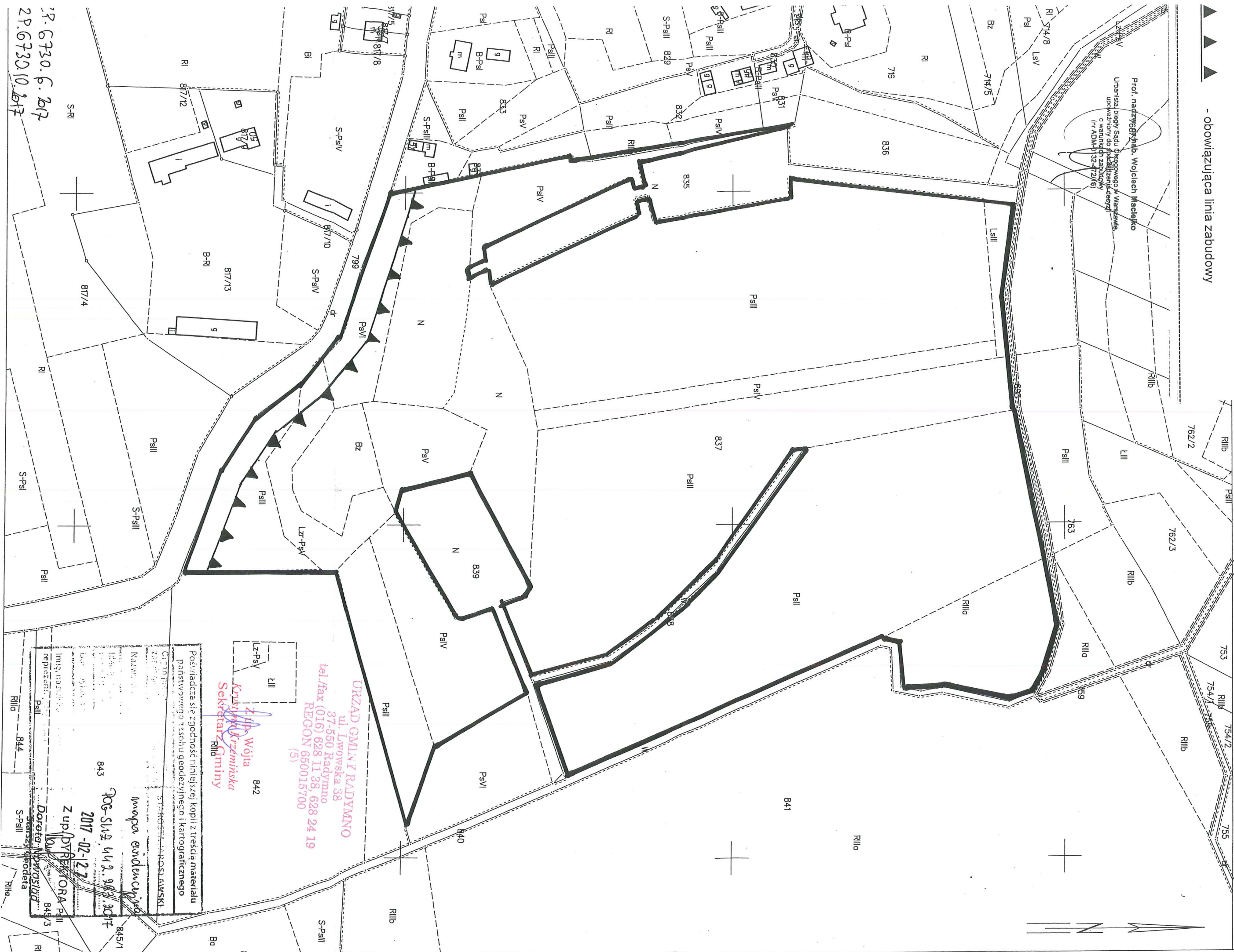
1. Stowarzyszenie Rozwoju Gminy Radymno „Pro-Patria”, ul. 3-go Maja 29, 37-555 Sośnica
2. P. Anna Pinkowicz, ul. Zamkowa 11, 37-555 Sośnica
3. P. Barbara Lecyk, ul. Św. Antoniego 7, 37-555 Sośnica
4. P. Krystyna Herman, os. Jagiełły 13/12, 37-550 Radymno
5. Parafia Rzymsko-Katolicka pw. Św. Antoniego, Sośnica 63, 37-555 Sośnica
6. P. Krystyna Jakubczak, Zadąbrowie 122/3, 37-716 Orły
7. P.P. Wiesław i Helena Kończ, ul. Zamkowa 12/9, 37-555 Sośnica
8. P. Stanisław Socha, ul. Słoneczna 17, 37-555 Sośnica
9. Gmina Radymno – ul. Lwowska 38, 37-550 Radymno
10. a/a

- granice terenu zamierzenia inwestycyjnego

A EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2000

- obowiązująca linia zabudowy

Prof. nadzw. dr hab. Wojciech Maciejko



ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawę analizy stanowią: art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), § 3-9 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. Nr 164, poz. 588) oraz § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589 z późn. zm.).

1. Stan faktyczny

1.1. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w sposób określony na załączniku graficznym do analizy (stanowiącym załącznik nr 3 do decyzji), wokół działki stanowiącej teren inwestycji; obszar analizowany wyznaczono w odległości nie mniejszej niż 3-krotność frontu działek objętych wnioskiem (od strony drogi gminnej, działka nr 799) i nie mniejszej niż 50 m;

1.2. Teren inwestycji jest terenem zainwestowanym; zlokalizowano na nim budynek gospodarczy podlegający modyfikacji w ramach projektowanej inwestycji oraz pozostałości danego zamku;

1.3. Teren inwestycji graniczy z drogą gminną publiczną (działka nr 799);

1.4. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej gminnej stanowiącej działkę nr 799;

1.5. Istniejące i projektowane uzbrojenie pozwala na przyłączenie budynku do instalacji: elektroenergetycznej, wodnej i wykonanie zbiornika bezodpływowego na ścieki;

1.6. Dotychczasowy sposób zagospodarowania przestrzeni w obszarze analizowanym nie daje podstaw do odstępstw w zakresie linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki), w rozumieniu § 4 ust. 4, § 5 ust. 2, § 6 ust. 2 i § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2. Stan prawny

2.1. Działka stanowiąca obszar inwestycji, zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków, została sklasyfikowana jako: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, nieużytki, a także pastwiska trwałe (o klasie bonitacji: RIIIa, PsII, PsIII, PsIV, PsV, PsVI, LsIII, Pzr-PsV, Bz, N); obszar nie wymagał, z racji na modyfikację i odnowienie istniejącej już zabudowy o utrwalonej funkcji, uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.2. Działka stanowi własność Gminy Radymno;

2.3. Działka nie jest położona na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

2.5. Działka nie jest objęta obszarami przeznaczonymi na realizację zadań rządowych, zadań samorządu województwa, brak na niej ustanowionego obszaru chronionego środowiskowo i kulturowo, a także brak osuwisk i obszaru górniczego;

2.6. Działka nie jest objęta mapą zagrożenia powodziowego; ulokowano ją poza obszarem o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q1%, zatwierdzoną przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej;

3. Wynik analizy

3.1. Projektowana inwestycja spełnia warunek dobrego sąsiedztwa, gdyż w granicach obszaru analizowanego znajdują się działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej (drogi gminnej, działki nr 799), pozwalające na ulokowanie na wnioskowanej działce zmodyfikowanego (rozbudowanego, nadbudowanego i przebudowanego) budynku gospodarczego o dodatkowej projektowanej funkcji administracyjnej, a także działania restytucyjne zniszczonego obiektu zabytkowego w postaci ruin zamku w Sośnicy wraz z otaczającym terenem. W szczególności, na działce objętej inwestycją, a także na działkach sąsiadujących (nr 817/13, 831, 832) istnieją zabudowania gospodarcze, zaś sama działka nr 837 obejmująca obiekt zabytkowy posiada już wpisany w naturę tego obiektu wymóg zapewnienia zaplecza administracyjnego, służącego obsłudze terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i kulturalnych (zabytkowych).

3.2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;

3.3. Projektowane i istniejące już uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;

3.4. Konkluzja: aktualny stan zabudowy w obszarze analizowanym i uzbrojenia obszaru inwestycji, pozwalają na dopuszczenie do realizacji projektowanego przedsięwzięcia; będzie ono stanowiło bowiem kontynuację dotychczasowego sposobu korzystania i zagospodarowania terenów współtworzących łąd przestrzenny;

3.5. Warunki realizacji inwestycji wynikające ze stanu prawnego i analizy ocenianego obszaru - jak w projekcie decyzji złożonym wraz z analizą;

3.6. Projekt decyzji o warunkach zabudowy podlega uzgodnieniu z organami i podmiotami właściwymi w sprawach:

- Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorom Zabytków, jako organem właściwym w sprawach ochrony zabytków;
- Starostą Powiatu Jarosławskiego, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych;
- Podkarpackim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Inspektorat w Jarosławiu, jako organem właściwym w zakresie melioracji;
- Wójtem Gminy Radymno, jako organem zarządzającym drogą;

Autor analizy:

Prof. nadzw. dr hab. Wojciech Maciejko

Urbanista, biegły Sądu Okręgowego w Warszawie,
upoważniony do sporządzenia decyzji
o warunkach zabudowy
(nr ADM.0132.472/16)

Załącznik do decyzji o warunkach
zabudowy i zagospodarowania terenu

dnia 16 MAJ 2017

znak ZP.6730.6.2017

podpis
Złoty Wójta
Krystyna Krzemińska
Sekretarz Gminy

URZĄD GMINY RADYMNO
ul. Lwowska 38
37-550 Radymno
tel./fax (016) 628 11 38, 628 24 19
REGON 650015700
(5)

Prof. nadzw. dr hab. Iwo Jędrzejak
Urbanista, biegły sądowy w Warszawie,
upoważniony do sporządzania decyzji
o warunkach zabudowy
(m/ADM/0524/77/16)

WIDENCJI GRUNTÓW
KALA 1:2000

ikALA 1:2000

Powiat: jarosławski

Jednostka ewidencyjna: 180408-2, Radymno

Obřeb: 0013, Sošnica

