

WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.
Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
Część tekstowa wyniku analizy urbanistycznej do projektu decyzji.

Inwestor:

**GMINA RYBCZEWICE,
Rybczewice Drugie nr 119,
21-065 Rybczewice.**

Przedmiot inwestycji:

Wykonanie tężni solankowej z utwardzonym placem przeznaczonym na zajęcia artystyczne.

Lokalizacja inwestycji:

Rybczewice, obręb 0009 Rybczewice, dz. nr ew. 786/10, 786/11, gm. Rybczewice.

1. Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działki, które przewidziane są do realizacji inwestycji należą do:

1. Dz. nr ew. 786/10; 786/11 – Właściciel: Gmina Rybczewice, Rybczewice Drugie nr 119; 21-065 Rybczewice.

Charakterystyka Inwestycji:

Budowa:

- tężni solankowej z zadaszeniem wraz z przyłączami elektrycznym, wodociągowym oraz kanalizacyjnym, o wymiarach:
 - długość do 10,0 m,
 - szerokość do 5,0 m,
 - wysokość do 5,0 m.
- zbiornika na solankę o poj. do 5000 l,
- zbiornika retencyjnego o poj. do 5000 l,
- utwardzenia terenu kostką betonową lub granitową do 380 m²,
- elementów małej architektury (ławeczki, stoliki, kosze na śmieci),
- instalacji odnawialnych źródeł energii – oświetlenie solarne.

Uwaga:

1) Należy przestrzegać przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. 2017.0.2187),

Na przedmiotowej działce występuje Zabytkowy zespół dworski, XIX dwór, 1 ćw. XIX, 4 ćw. XIX, wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków Woj. Lubelskiego pod numerem A/1643 z 17.11.2015 r. i z 22.12.2015 r.

Pałac Kaniego – obiekt budowlany objęty indywidualną ochroną konserwatorską oraz nieruchome archeologiczne dobra kultury.

2) Przedmiotowy teren jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.);

- Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze prawnie chronionym - Krzczonowski Park Krajobrazowy.

Uchwała Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. Lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 3, poz. 14).

Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2005 r. Nr 73 poz. 1524).

Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych.

Planowana do realizacji inwestycja nie naruszy ustaleń ww. obszaru ochronnego.

- Prawem chronione Pomniki przyrody,

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71), przedmiotowa inwestycja **nie kwalifikuje się** jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia zabudowy nie będzie przekraczać 0,50 ha.

Budowa prowadzona będzie zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska (nienaruszenie korzeni drzew, przywrócenie do stanu pierwotnego terenów zielonych itp.) oraz bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Projektowane rozwiązania techniczne nie będą szkodliwie oddziaływać na powietrze, wody powierzchniowe i gruntowe.

Planowana inwestycja nie naruszy ładu przestrzennego, a po doprowadzeniu do porządku terenu budowy nie będzie naruszała żadnych praw.

Wniosek: Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie wskazuje na żadne przeciwwskazania mogące stanowić przeszkodę lub utrudnienie w realizacji inwestycji.

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują na możliwość wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

Opracowała:
EMILIA MINIAK
Specjalista planowania przestrzennego

- c) zachowanie wartościowego drzewostanu – usuwanie drzew i krzewów, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.);
- d) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r., (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.);
- e) **należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.),**
Na przedmiotowej działce występuje Zabytkowy Zespól Dworski, XIX dwór, 1 ćw. XIX, 4 ćw. XIX, wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków Woj. Lubelskiego pod numerem A/1643 z 17.11.2015 r. i z 22.12.2015 r.
Pałac Kaniego – obiekt budowlany objęty indywidualną ochroną konserwatorską oraz nieruchome archeologiczne dobra kultury.
- f) planowana inwestycja: nie jest ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71).

4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza energetycznego oraz odnawialnych źródeł energii;
- b) ogrzewanie – nie dotyczy;
- c) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego;
- d) odprowadzanie ścieków – do projektowanego zbiornika retencyjnego;
- e) odpady – nie dotyczy;
- f) obsługa komunikacyjna – nie dotyczy;
- g) miejsca parkingowe – nie dotyczy.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

- a) Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby;
- b) Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
- c) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) Ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami infrastruktury podziemnej należy uzgodnić z zawiadującymi tymi urządzeniami;
- e) Na terenie obejmującym inwestycję nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) Inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

Zgodnie z art. 5 rozdz. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób zapewniający m.in.:

- bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania,
- ochronę przed hałasem, drganiami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem,
- poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym dostęp do drogi publicznej,
- korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- dopływ światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby (odpowiednie odprowadzanie ścieków, wody opadowej i odpadów),
- odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej oraz przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej, określonymi m.in. w:
 - Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.);
 - Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.).

Projekt budowlany inwestycji powinien być zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 z 2003

r.) oraz powinien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.

Wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane.

Ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami sieci.

Wejście na tereny nie będące własnością inwestora należy każdorazowo uzgodnić z właścicielem lub zarządcą terenu.

6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:

a) Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.) oraz rozporządzenia 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.);
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.), a zwłaszcza art. 43 w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124) w zakresie ustalenia docelowych linii rozgraniczających drogi;

2) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 799 z późn. zm.);

a) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych.

b) Odpady powstające w fazie budowy budynku należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 21);

3) Przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany w zasięgu Strefy Q1 bezpośredniego zagrożenia powodziowego

4) **Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych:**

- Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.).

5) Warunki geotechniczne:

a) Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;

6) **Przedmiotowy teren położony jest w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2004 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).**

Na przedmiotowej działce występuje Zabytkowy Zespół Dworski, XIX dwór, 1 ćw. XIX, 4 ćw. XIX, wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków Woj. Lubelskiego pod numerem A/1643 z 17.11.2015 r. i z 22.12.2015 r.

Pałac Kaniego – obiekt budowlany objęty indywidualną ochroną konserwatorską oraz nieruchome archeologiczne dobra kultury.

7) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

a) Przedmiotowy teren nie leży na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.).

8) Warunki w zakresie materiałów budowlanych:

a) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1966).

9) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu - nie występują.

7. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

1. Starostwo Powiatowe w Świdniku, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa postanowienie nr.....
2. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie, postanowienie nr.....,
3. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków, postanowienie nr.....,
4. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie, postanowienie nr.....,
5. Starostwo Powiatowe w Świdniku, Wydział Infrastruktury Drogowej, postanowienie nr.....

8. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

Linie rozgraniczające terenu inwestycji oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

9. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygąpienie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

U Z A S A D N I E N I E :

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 czerwca 2018 roku, złożonego przez **GMINĘ RYBCZEWICE, Rybczewice Drugie nr 119, 21-065 Rybczewice** w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmującego inwestycję: **Kształtowanie przestrzeni publicznej obszaru gminy Rybczewice wpisanej do rejestru zabytków poprzez wykonanie tężni solankowej z utwardzonym placem przeznaczonym na zajęcia artystyczne, o lokalizacji: Rybczewice Drugie, obręb 0009 Rybczewice Drugie, dz. nr ew. 786/10. 786/11, gm. Rybczewice, stwierdza się, że planowana inwestycja, zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) jest inwestycją celu publicznego.**

Zgodnie z art. 50 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż przepisy ustawy Prawo budowlane przewidują uzyskanie dla takiej inwestycji pozwolenia na budowę.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i przysługujących im uprawnieniach.

Dla inwestycji określono teren zgodnie z wnioskiem wg załącznika graficznego.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia takiego planu.

Spełnienie wymogów z zakresu ochrony środowiska wynika bezpośrednio z jej przepisów, które stanowią iż inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Po dokonaniu analizy warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, po spełnieniu wymogu wyznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji oraz po stwierdzeniu, iż inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I A :

1. Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
5. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
6. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie**, za pośrednictwem **Wójta Gminy Rybczewice**, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
7. Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót,
8. Należy przedłożyć w **Starostwie Powiatowym w Świdniku** materiały zgodne z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestrów zgłoszeń dotyczących budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 306).

Załączniki:

- mapa (załącznik graficzny nr 1)
- wynik analizy urbanistycznej (załącznik nr 2)

Otrzymują:

1. **Gmina Rybczewice**
Rybczewice Drugie nr 119, 21-065 Rybczewice,
2. **Strony postępowania wg Rozdzielnika,**
3. **a/a.**

Opracowała:

EMILIA MINIAK

Specjalista planowania przestrzennego