

Znak sprawy: **RG.6733.24.2024.KB**

Żabno, dnia 22.11.2024 r.

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52 ust. 1, art. 53, art. 54 oraz art. 55 i art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i na podstawie art. 104 i art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.); po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła:

GMINA ŻABNO UL. JAGIEŁŁY 1, 33-240 ŻABNO

w dniu 16.10.2024 r.

o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą: **rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku przedszkola wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1836/1, 1837/4, 1837/6 w miejscowości Żabno, gmina Żabno** oraz po przeprowadzeniu analizy określonej w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO dla inwestycji pod nazwą:

Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku przedszkola wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1836/1, 1837/4, 1837/6 w miejscowości Żabno, gmina Żabno.

Właściciele działek:

Wg wypisów z rejestru gruntów w aktach sprawy

1. Rodzaj inwestycji – rodzaj zabudowy:

OBIEKT UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ – PRZEDSZKOLE.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu;

W stanie istniejącym obszar analizy urbanistyczno – architektonicznej to tereny zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zagrodowej, usługowej.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego;

DLA BUDYNKU PRZEDSZKOLA PO ROZBUDOWIE, NADBUDOWIE, PRZEBUDOWIE;

- Linia zabudowy: nie określa się nowej linii zabudowy, istniejąca linia zabudowy - nie ulega zmianie.
- Szerokość elewacji frontowej: do 40,0 m.
- Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: istniejąca - nie ulega zmianie.
- Liczba kondygnacji nadziemnych: istniejąca - nie ulega zmianie.
- Suma powierzchni kondygnacji podziemnych: istniejąca - nie ulega zmianie.
- Liczba kondygnacji podziemnych: istniejąca - nie ulega zmianie.
- Wysokość: istniejąca - nie ulega zmianie.
- Geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych istniejący - nie ulega zmianie.
 - rodzaj projektowanego dachu – istniejący - nie ulega zmianie.
 - projektowany układ głównych połaci dachowych – istniejąca - nie ulega zmianie.
 - projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – nie określa się.

- Wszystkie pozostałe parametry, dane i wartości dotyczące wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, po konsultacji z inwestorem – zostaną określone przez projektantów, na etapie opracowywania dokumentacji technicznej do pozwolenia na budowę.

POZOSTAŁE USTALENIA:

- Preferowana zabudowa: j. w. zgodnie z wnioskowanym zamierzeniem inwestycyjnym.
- Wielkość pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu w granicach obszaru inwestycji (ABC): do 65 %.
- Powierzchnia biologicznie czynna w obszarze (ABC): min. 15%.

2) ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu, zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- Wnioskowany obszar nie jest zlokalizowany w terenach podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie ma też żadnego dowodu na to, że przedmiotowa inwestycja będzie w sposób negatywny oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi.
- Ewentualna wycinka drzew i zieleni wymaga uzyskania decyzji Burmistrza Żabna.
- Inwestycja o określonych we wniosku parametrach **nie figuruje** w rozporządzeniu rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na Środowisko – **nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**.
- O szczegółowych warunkach wyłączenia gruntów z produkcji rolnej - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – rozstrzyga na wniosek Inwestora Starostwo Powiatowe w Tarnowie w drodze decyzji lub informacji.
- Analiza stanu gruntów: na mocy art.5b ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. j. Dz. U. z 2021 r. poz.1326 ze zm./ przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne w granicach administracyjnych miast.
- Odrowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- Wywóz odpadów komunalnych (śmieci) na zasadach przyjętych w Gminie Żabno zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/507/22 Rady Miejskiej w Żabnie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Żabno”.

3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,

- Miejsca postojowe; są zapewnione w ramach istniejących miejsc postojowych w obszarze inwestycji.
- Przedmiotowa zamierzenie jest inwestycją użyteczności publicznej; obiekt usług oświaty.
- Nakazuje się konieczność zachowania odległości bezpiecznych od istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z administratorami tych sieci.
- Dostępność do drogi publicznej: na zasadach dotychczasowych, istniejący zjazd publiczny z drogi gminnej, ul. Królowej Jadwigi - (dz. nr 1831), na zasadach dotychczasowych.

4) wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich,

- Ochrona przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- Ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez: hałas, wibracje, zakłócenia i promieniowanie;
- Ochrona przed zanieczyszczeniem: powietrza, wody i gleby.

UZASADNIENIE: Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 54 pkt. 2, ppkt d, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1031), należy stwierdzić że przedmiotowa inwestycja, po analizie materiałów wyjściowych do wniosku, nie narusza ochrony interesów osób trzecich.

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

- Nie dotyczy.

4. Warunki wynikające z uzyskanych opinii, uzgodnień i postanowień:

- W zakresie melioracji wodnych – NIE DOTYCZY.

5. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację ULICP.

- Zgodnie ze stanem faktycznym przedmiotowy teren, będący przedmiotem inwestycji jest aktualnie zabudowany budynkiem użyteczności publicznej – PRZEDSZKOLE.
- Na działce będącej przedmiotem wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Najbliższe sąsiedztwo wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażowymi, usługowa.
- Obszar będący przedmiotem wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność: Gminy Żabno, wg załączonego wypisu z rejestru gruntów w aktach sprawy.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

7. Integralną częścią decyzji jest załącznik graficzny nr 1 określający granice wizji w terenie, obszaru analizy urbanistyczno – architektonicznej, ustalenia zawarte w formie graficznej i tekstowej (załącznik nr 2) oraz warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- Projekt zagospodarowania terenu powinien być wykonany na aktualnej kopii mapy zasadniczej lub jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego.

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 ze zm.); zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.); oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463),
- projekt budowlany opracować uwzględniając przepisy zawarte w pkt. 8 niniejszej decyzji.
- do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:
 - projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami – opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.) i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - prawomocną decyzję ULICP, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - specjalistyczną opinię, o której mowa w art. 33 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, jeśli taka jest wymagana,
 - postanowienie o uzgodnieniu, z właściwym organem administracji architektoniczno – budowlanej, projektowanych rozwiązań w zakresie, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt. 4 ustawy – Prawo budowlane,
 - informację lub prawomocną decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej (jeżeli taka jest wymagana),
 - upoważnienie udzielone osobie działającej w imieniu Inwestora (jeżeli takie jest wymagane i zostało udzielone).

8. Decyzję niniejszą przygotowano uwzględniając następujące przepisy:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 572 ze zm.)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.);
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2029 ze zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.);
- ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy „Prawo ochrony środowiska”, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1101 ze zm.);
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1112 ze zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 814 ze zm.);
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.);
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.).
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.);
- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2163)
- 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. z 2003 r. poz. 1588);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. poz. 1589);
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. Z 2019 r. poz. 1839);
- rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 30 maja 2020 r. w sprawie sposobu ustalania wartości wskaźnika hałasu L_{DWN} (Dz. U. z 2020 r., poz. 1018);
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U z 2014 r. poz. 112);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 28 marca 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 697);
- rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 1707);
- rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 297);
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640);
- rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 819);

- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1563);
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822);
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. poz. 1030);
- wymagania wynikające z uzyskanych uzgodnień.

UZASADNIENIE:

- Zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.
- Inwestor złożył kompletny wniosek zgodnie z art. 52 ust. 2 w/w ustawy.
- Dla wskazanego we wniosku obszaru Gmina Żabno nie posiada prawnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Zgodnie z art. 60 ust. 4 cytowanej ustawy projekt decyzji opracował uprawniony urbanista architekt Wojciech Gajdziszewski, wpisany na listę Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów, nr MP-0038 oraz posiadający uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym (uprawnienia urbanistyczne; nr KT-344).
- Rozstrzygnięcia decyzji oparto na materiałach planistycznych zawartych w:
 - a) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które utraciły ważność a które uzyskały wymagane przepisami zgody na wyłączenia gruntów z produkcji rolnej;
 - b) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabno”;
 - c) analizie wyznaczonego wokół działki „obszaru analizowanego”.
- Teren spełnia warunki planistyczne określone w art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52 ust. 1, art. 53, art. 54 oraz art. 55 i art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM ORZECZONO JAK W SENTENCJI.

POUCZENIE:

- W myśl art. 55 ustawy decyzja niniejsza wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę i nie stanowi podstawy do rozpoczęcia robót budowlanych.
- Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja ULICP lub o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
- Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.
- Decyzja niniejsza podlega wygaśnięciu jeśli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę dla terenu objętego niniejszą decyzją;
 - dla danego terenu uchwalono plan miejscowy o innych ustaleniach niż w decyzji.
- Organ wydający jest obowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
- Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, zgodnie z art. 130 § 2 kpa wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
- Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnowie za pośrednictwem Burmistrza Żabna w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Załączniki:

Nr 1,2 – ustalenia graficzne, analiza i wyniki analizy.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg wykazu w aktach sprawy
3. A/a



Nazwa organu prowadzącego poristwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TARNOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.7487
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024.10.15
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY mgr Anna Jeż PODINSPEKTOR w Wydziale Geodezji

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Zabno 0001: dz. 1833, 1834, 1836/1, 1836/5

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Anna Jeż,
Starostwo Powiatowe Tarnowie
Data: 2024.10.15 09:30:28 CEST

Z up. BURMISTRZA

Zbigniew Mączka
Z-CA BURMISTRZA

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI znak:

RG.6733.24.2024.KB

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, STANU
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIJDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Na podstawie art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52 ust. 1, art. 53, art. 54 oraz art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i na podstawie art. 104 i art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775).

Wnioskowana inwestycja:

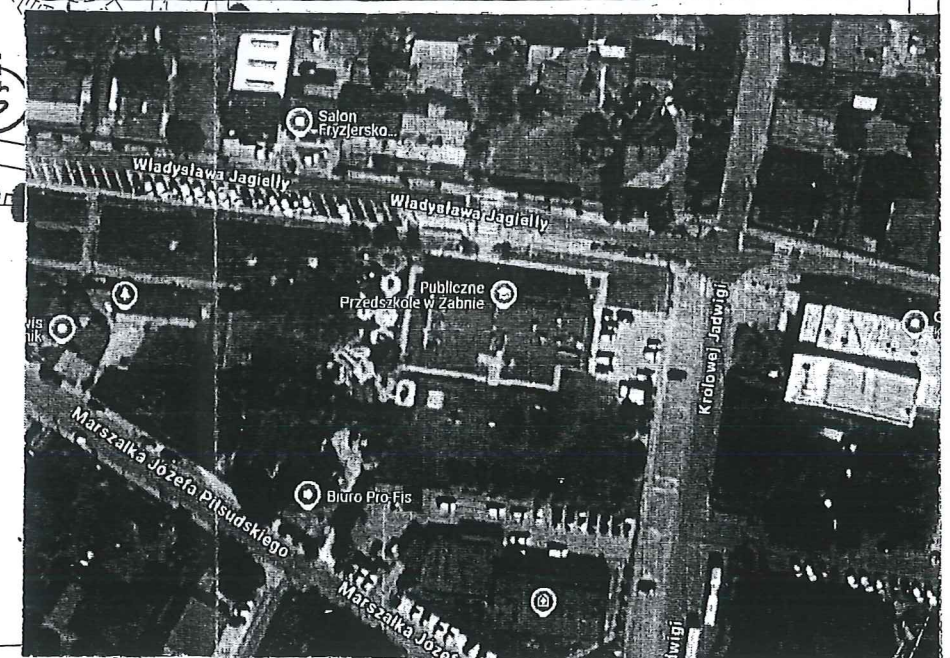
➤ Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku przedszkola wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1836/1, 1837/4, 1837/6 w miejscowości ŻABNO, gmina Zabno.

LEGENDA:

- ABCD GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- M, G, U LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZAR ZABUDOWY KUBATUROWEJ
- RODZAJ ZABUDOWY (np. M – mieszkaniowa, G – gospodarcza, garażowa, U – usługowa)
- KOLEJNY NUMER ZABUDOWY BĄDĄCEJ PRZEDMIOTEM ANALIZY
- SPADKI POŁĄCI DACHOWYCH

ARCHITEKT

mgr inż. Wojciech Gajdziszewski



ANALIZA I WYNIKI ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW ART. 61
UST. 1÷6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

oraz

STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ
INWESTYCJI

➤ **Wnioskowana inwestycja:** Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku przedszkola wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1836/1, 1837/4, 1837/6 w miejscowości ŻABNO, gmina Żabno.

ANALIZA I WYNIKI ANALIZY FUNKCJI I CECH ZABUDOWY OBSZARU WYZNACZONEGO NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM
– DLA **WW.** TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI **ŻABNO, Gmina Żabno.**

1. SPOSÓB UŻYTKOWANIA OBIEKTÓW I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1) Sąsiednie działki dla w/w działek są dostępne z tej samej drogi publicznej i zabudowane w taki sposób, że możliwe jest określenie 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:

- kontynuacja funkcji: w stanie istniejącym obszar analizy urbanistyczno – architektonicznej to tereny zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami gospodarczymi i garażowymi, zagrodowej i usługowej.
- kontynuacja gabarytów i form architektonicznych: sąsiednia zabudowa charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych i gabarytów zabudowy. Bryły w przewadze dwukondygnacyjne (partery z poddaszami), realizowane w zabudowie wolnostojącej. Zabudowa tradycyjna i współczesna. Zróżnicowaną formę zabudowy należy rozumieć w sensie rozwiązań funkcjonalno – architektoniczno – przestrzennych istniejącej zabudowy kubaturowej oraz elewacji budynków /podziały, rytm otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyka, rodzaj użytych materiałów wykończeniowych, wysokości podmurówek itp. Dlatego tych zaleceń nie określa się.
- linia zabudowy: zgodnie z częścią tekstową decyzji – ust 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.
- wskaźnik wykorzystania terenu: aktualnie teren będący przedmiotem analizy zainwestowany jest w około 17 - 38%.
- szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy: średnio szerokości elewacji frontowych wynoszą od 5,0 m do 54,0 m.
- wysokość zabudowy: wysokość budynków – do 5 kondygnacji do 12.5 m.
- geometria dachów: w przewadze dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połąci od 5° do 45°.

2. TEREN INWESTYCJI POSIADA DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ – zgodnie z częścią tekstową decyzji.

3. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU JEST WYSTARCZAJĄCE DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO.

4. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH; jak w treści niniejszej decyzji o ULICP.

5. DECYZJA JEST ZGODNA Z PRZEPISAMI ODREBNYMI.

Należy zachować uzyskane w trakcie prowadzonej procedury administracyjnej warunki i uwagi wyszczególnione w Decyzji o ULICP.

6. WNIOSKI ORAZ PRZYJĘTE USTALENIA:

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki art. 61, ust. 1÷6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zawarte w niniejszej decyzji ustalenia i uwarunkowania, wynikają z przeprowadzonej w terenie wizji i wykonanej analizy urbanistyczno – architektonicznej.

Niniejsze ustalenia nie ograniczają możliwości wnioskodawcy do działań inwestycyjnych w obszarze ABC, mają na celu dbałość o parametry i kontynuację istniejącego ładu przestrzennego.

Projekt decyzji oraz analizę i wyniki analizy opracował:

Z up. BURMISTRZA
Zbigniew Mączka
Z-CA BURMISTRZA

ARCHITEKT

mgr inż. Wojciech Gajdziszewski

