



Państwo Polskie

Załącznik Nr 1 do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego

Nr 28.../2019

Znak PPB.6733.1.26.2019 z dnia 10.10.2019r.

ANALIZA NR II

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI.

Wnioskodawca: Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu
39-400 Tarnobrzeg ul. Sienkiewicza 27

Pełnomocnik: Mariusz Borowski- Pracownia Projektowa F-11
31-513 Kraków ul. Olszańska 7A

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego dot. ustalenia lokalizacji: budowa budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na potrzeby Sądu Rejonowego i Prokuratury Rejonowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

Teren objęty ustaleniami decyzji:

działki o nr ew.: 3618/2, 3612/2 położone w miejscowości Nisko

Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa- usługi publiczne, parking, drogi wewnętrzne. Inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71) .

Podstawa prawna opracowania:

1. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn zm.);
2. Rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1589);
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.);
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71);
5. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);

1. Analiza wniosku inwestora:

1) We wniosku stwierdzono brak oddziaływania na tereny sąsiednie, określono granicę terenu objętego wnioskiem, przedstawiono ją na kopii mapy zasadniczej o parametrach zgodnych z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Charakterystyka inwestycji:

- a) określono zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) określono rodzaj obiektu budowlanego w formie opisowej i graficznej,

Tym samym zgodnie z Rozporządzeniem 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, przyporządkowano rodzaj zabudowy jako zabudowa usługowa- usługi publiczne, parking, drogi wewnętrzne.

2. Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem i terenów sąsiednich w obszarze analizowanym.

1) Teren inwestycji położony jest w centralnej części gminy, w obszarze zabudowy pomiędzy drogami krajowymi ul. Wolności i ul. Rzeszowską a drogą gminną ul. Polną w Nisku. Teren objęty wnioskiem od

strony wschodniej przylega do drogi gminnej ul. J. M. Gisgesa (działki nr ew. 3623/1, 3623/1) w Nisku. Sąsiedztwo terenu inwestycji ma charakter mieszkaniowo-usługowy. Zabudowa usługowa w sąsiedztwie terenu inwestycji jest reprezentowana m.in. przez: sklep meblowy, usługi fryzjerskie (działka nr ew. 3617), sklep AGD, RTV (działka nr ew. 3603), sprzedaż drewna, materiałów budowlanych oraz wyposażenia sanitarnego (działki nr ew. 3616, 3614/3), kwiaciarnię (działka nr ew. 3597/1), pizzerię (działka nr ew. 3593), bank, cukiernię, sklep mięsny (działki nr ew. 3595/1, 3595/2, 3595/3). Teren inwestycji jest zabudowany budynkami niepublicznego przedszkola, które docelowo przewidziane są do rozbiórki. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, grunty rolne i nieużytki. Planowane zamierzenie będzie polegało na rozbiórce budynku przedszkola i budowie 3- kondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na sąd rejonowy i prokuraturę rejonową w Nisku. Planowany budynek o rzucie na planie prostokąta będzie posiadał powierzchnię zabudowy ok. 1690m² i wysokość ok. 16m. W ramach planowanego zamierzenia przewiduje się budowę parkingu naziemnego z ok. 99 miejscami parkingowymi i drogami wewnętrznymi. Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej.

3) Teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym posiada obecnie dostęp do drogi publicznej gminnej ul. J. M. Gisgesa (działki nr ew. 3623/1, 3623/1) w Nisku istniejącym zjazdem, docelowo inwestor przewiduje obsługę komunikacyjną terenu projektowanymi zjazdami publicznymi (inwestor załączył decyzję nr 28 z dnia 11.06.2018r. Burmistrza Gminy i Miasta w Nisku znak RG.7230.2.28.2018.ŁK zezwalającą na lokalizację dwóch zjazdów publicznych z drogi gminnej).

4) Istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Inwestor załączył:

a) oświadczenie z dnia 11.04.2018r. L.dz. MZK/38/2018 wydane przez Miejski Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Nisku o możliwości zapewnienia dostawy wody (uwzględniając cele p-poż. i potrzeby socjalno-bytowe osób zatrudnionych w planowanym budynku) po wykonaniu i zrealizowaniu rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej oraz możliwości przyjęcia ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji miejskiej po dokonaniu i zrealizowaniu projektu rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, ponadto MZK nie wyraża zgody na zrzut wód opadowych do systemu kanalizacji miejskiej (sugeruje się zaprojektowanie na terenie inwestycji systemu rozsączającego dla wód opadowych);

b) oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 19-F5/WZD/00313/W/6/188 z dnia 25.06.2019r wydane przez PGE Dystrybucja S.A., Oddz. Rzeszów, Rejon Energetyczny Stalowa Wola;

c) oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego znak: S009/0000033358/00001/2018/00000 z dnia 17.05.2018r. wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle, Sekcja Przyłączenia Rzeszów;

d) warunki nr 34/NP/2018 dotyczące przyłączenia do sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej obiektu budowlanego z dnia 22.05.2018r. wydane przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Stalowej Woli (możliwość przyłączenia po wykonaniu przebudowy sieci na sieć ciepłowniczą wysokoparametrową w technologii rur preizolowanych);

4) Teren inwestycji o powierzchni 0,7117ha użytkowany jest zgodnie z ewidencją gruntów jako inne tereny zabudowane (Bi). Ponadto teren inwestycji położony jest w granicach administracyjnych miasta Nisko. Reasumując teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5) Działki na których planowana jest inwestycja stanowią własność Gminy Nisko.

3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1) Określenie obowiązku opracowania planu miejscowego,

a) na podstawie przepisów odrębnych :

- ustawa o ochronie przyrody - teren inwestycji nie znajduje się na terenie formy ochrony przyrody wymagającej sporządzenia planu miejscowego;

- ustawa - Prawo geologiczne i górnicze - teren inwestycji położony jest poza obszarami górniczymi;

b) na wyznaczonym w studium gminnym obszarze:

- wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;

- rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m² - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;

- przestrzeni publicznej - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;

2) Określenie potrzeby opracowania planu miejscowego w związku z ustalonymi w studium gminy obszarami:

- na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

- nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;
 - na których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;
 - narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;
 - wymagającymi przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;
 - terenów zamkniętych i stref ochronnych - nie dotyczy terenu objętego dla którego ustalono warunki zabudowy;
 - o przeznaczeniu innym niż przedmiotowa inwestycja - nie dotyczy terenu objętego wnioskiem;
- 3) Według "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nisko" teren objęty wnioskiem położony jest:
- w terenach usług z zielenią towarzyszącą;
 - w strefie ochrony konserwatorskiej K-1 obejmującej teren historycznego układu urbanistycznego miasta Niska wraz z naturalnym przedpołem od strony rzeki San, z zachowaną historyczną zabudową, naturalnym zadrzewieniem, ciekami i oczkami wodnymi oraz w strefie ochrony konserwatorskiej B-2 obejmujący układ urbanistyczny Miasta Niska wraz z historyczną zabudową i zachowanym podziałem działek ;
 - w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów (dok. geologiczna zatw. Decyzją MOŚZNiL KDH1/013/6037/97).
- 4) Określenie potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – nie dotyczy;
- 5) Ustalenie zakresu uzgodnień:
- a) w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami - inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - b) w odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską - **inwestycja wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu, Delegatura w Tarnobrzegu;**
 - c) w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani - inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - d) w odniesieniu do terenów górniczych - inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - e) w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych- **inwestycja wymaga uzgodnienia Ministra Środowiska – Departamentu Nadzoru Geologicznego;**
 - f) w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - g) w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - h) w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - i) w odniesieniu do innych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - j) w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – **inwestycja wymaga zaopiniowania zarządcy dróg gminnych;**
 - k) w zakresie realizacji zadań samorządowych i rządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym – inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - l) w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub dla przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodno-prawnego – inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
 - m) inne uzgodnienia- inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
- 6) Przy projektowaniu inwestycji należy zachować wymogi Prawa Budowlanego oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Choć planowane zamierzenie jest inwestycją celu publicznego i jest lokalizowane na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jednak z uwagi na kubaturowy charakter inwestycji, uznano za zasadne przeanalizowanie zamierzenia w kontekście sąsiedztwa. Przeanalizowano obszar (wyznaczony tak jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) w odległości ok. 276m od granic terenu inwestycji. Teren ten stanowi całość przestrzenną i zawiera obiekty służące jako wyznacznik dla zaleceń parametrów nowej zabudowy.

Objaśnienia:

Linia zabudowy – odległość prostopadła budynku w stosunku do najbliższej krawędzi jezdni lub w przypadku braku krawędzi jezdni granicy działki inwestora z działką na której znajduje się droga. W przypadku usytuowania działki przy więcej niż jednej drodze, odległości podawane są w kolejności od najwyższej do najniższej klasy drogi.

Powierzchnia zabudowy – stosunek powierzchni wszystkich budynków w obrysie zewnętrznym do powierzchni działki budowlanej lub w przypadku działek zagrodowych terenu zabudowanego.

Szerokość, wysokość elewacji, wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowych oraz geometria dachu – pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych oraz normach budowlanych.

linia zabudowy:

Teren objęty wnioskiem od strony wschodniej przylega do drogi gminnej ul. J. M. Gisgesa (działki nr ew. 3623/1, 3623/1) w Nisku. Budynki przy drodze gminnej po stronie terenu inwestycji nie tworzą czytelnej linii zabudowy. Odstępuje się zatem od wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy. Mając na uwadze charakter planowanego zamierzenia, usytuowanie budynków mieszkalnych na działkach nr ew. 3621/4, 3621/3, 3620/3 w Nisku oraz przepisy ustawy o drogach publicznych regulujące odległości od dróg gminnych ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez elewacje frontowe budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ew. 3621/4, 3621/3, 3620/3 w Nisku tj. w odległości ok. 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej ul. Gisgesa w Nisku.**

Planowane zamierzenie będzie polegało na budowie budynku użyteczności publicznej o przeznaczeniu pod sąd rejonowy i prokuraturę rejonową. Planowane zamierzenie jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym) gdyż realizuje cel publiczny określony w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym inwestycja nie musi stanowić kontynuacji w zakresie funkcji i parametrów budynku oraz wskaźników zagospodarowania. Określenie zalecanych parametrów i wskaźników nie jest wymagane aczkolwiek z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego zalecane.

Na chwilę obecną teren inwestycji jest użytkowany przez niepubliczne przedszkole w Nisku. Obecne usługowe przeznaczenie terenu inwestycji w związku z realizacją planowanego zamierzenia (jego zgodności z obecnym przeznaczeniem) nie ulegnie zmianie.

Ponadto zabudowa usługowa w sąsiedztwie terenu inwestycji jest reprezentowana m.in. przez: sklep meblowy, usługi fryzjerskie (działka nr ew. 3617), sklep AGD, RTV (działka nr ew. 3603), sprzedaż drewna, materiałów budowlanych oraz wyposażenia sanitarnego (działki nr ew. 3616, 3614/3), kwiaciarnię (działka nr ew. 3597/1), pizzerię (działka nr ew. 3593), bank, cukiernię, sklep mięsny (działki nr ew. 3595/1, 3595/2, 3595/3).

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdza się że realizacja planowanego zamierzenia stanowi kontynuację zabudowy w zakresie funkcji a więc nie godzi w zastany ład przestrzenny.

Działka	Pow. zabudowy	Szerokość elewacji
3617	20%	10,0m
3603	50%	14,0m
3597/1	38%	19,0m
3600/1	22%	8,5m
Średnia	33%	13m
Wniosek	24%	64,5m

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania określono z uwzględnieniem wyników analizy sąsiedztwa terenu inwestycji.

powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna:

Analiza tego wskaźnika w terenach zabudowy usługowej wykazała że średnia wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi ok. 33%. Wnioskowany przez inwestora stopień zainwestowania działki nie odbiega od średniej tego wskaźnika z terenu analizowanego. Biorąc jednak pod uwagę charakter planowanego zamierzenia, etap koncepcyjny inwestycji oraz wyniki

przeprowadzonej analizy, uznaje się za zasadne ustalenie tego parametru w oparciu o maksymalne wartości z terenu analizowanego. **Ustala się zatem że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% terenu inwestycji a powierzchnia biologicznie czynna na terenach zabudowy usługowej nie powinna stanowić mniej niż 20%.**

szerokość elewacji frontowej:

Do analizy tego parametru wzięto pod uwagę budynki usługowe z terenu analizowanego. Budynki te w terenie analizowanym posiadają szerokości elewacji frontowych w przedziale od 8,5m do 19,0 m. Średnia szerokości elewacji frontowych dla budynków usługowych w terenie analizowanym wynosi 13m. Wnioskowana przez inwestora wartość tego parametru jest znacznie większa zarówno od średniej jak i maksymalnej wartości z terenu analizowanego. Planowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego, wobec tego ograniczanie gabarytów budynku a co za tym idzie powierzchni użytkowej budynku nie może mieć zastosowania. **Ustala się zatem szerokość elewacji frontowej budynku użyteczności publicznej na nie więcej niż 70,0m. Za elewację frontową uznaje się elewację od strony ul. Gisgesa.**

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, wysokość obiektu i geometria dachu:

Otoczenie terenu inwestycji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa. Analiza wniosku inwestora wykazała że planowany budynek użyteczności publicznej będzie odbiegał swoimi gabarytami od budynków zabudowy mieszkaniowej i usługowej z terenu analizowanego. Planowane zamierzenie stanowi jednak inwestycję celu publicznego, wobec tego ograniczanie gabarytów budynku a co za tym idzie powierzchni użytkowej budynku nie może mieć zastosowania. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo, głównie zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie ładu przestrzennego, określa się jednak zalecenia dla planowanych parametrów.

- **nie ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku użyteczności publicznej;**

Ustala się:

- **wysokość głównej kalenicy dachowej budynku/ całkowitą wysokość budynku użyteczności publicznej do 24,0m, przy czym zaleca się nawiązanie wysokością do budynków usługowych w terenie analizowanym;**

- **budynek przekryć dachem dwuspadowym, wielospadowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° bądź dachem płaskim;**

- **nie ustala się kierunku głównej kalenicy dachowej budynku.**

Data sporządzenia: 18.09.2019 r.

Powyższą analizę sporządziła mgr inż. arch. Monika Sibiga

Posiadająca uprawnienia urbanistyczne na podst.
art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ARCHITEKTURA I URBANISTYKA

mgr inż. arch. Monika Sibiga
(pieczęć i podpis)

BURMISTRZ

mgr inż. Waldemar Susurczyk

