

DECYZJA NR 27/2018**o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym)**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1257 z późn. zm.) art. 1 ust. 2, art. 4 ust.2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

na żądanie z dnia 25.05.2018 (data wpływu 28.05.2018r.) Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu, 39-400 Tarnobrzeg ul. Sienkiewicza 27, w imieniu którego występuje Dyrektor Sądu P. Ziarek Marta, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym) dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na potrzeby sądu rejonowego i prokuratury rejonowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew.: 3618/2 położonej w miejscowości Nisko

ustala się lokalizację inwestycji

polegającej na budowie budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na potrzeby sądu rejonowego i prokuratury rejonowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew.: 3618/2 położonej w miejscowości Nisko- na wniosek Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu.

WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa-usługi publiczne, parking, drogi wewnętrzne.
2. Funkcja obiektu: sąd rejonowy, prokuratura rejonowa, komunikacyjna.
3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
 - 3.1. Cechy zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona 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;
 - powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% terenu inwestycji;
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%;
 - planowane zamierzenie należy usytuować bezkolizyjnie w stosunku do sieci infrastruktury technicznej lub dokonać ich przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach zarządcy sieci;
 - na terenie inwestycji bądź w podziemnej, przyziemnej części budynku przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do funkcji- łącznie nie mniej niż 95 miejsc postojowych;
 - na terenie inwestycji wykonać drogi wewnętrzne do obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 3.2. Cechy zabudowy:
 - szerokość elewacji frontowej budynku użyteczności publicznej nie więcej niż 70,0m, (za elewację frontową uznaje się elewację od strony ul. Gisgesa);
 - nie ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku użyteczności publicznej;
 - wysokość głównej kalenicy dachowej/ całkowita wysokość budynku użyteczności publicznej nie więcej niż 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 użyteczności publicznej;
 - 3.3. Warunki wynikające z dokonanych uzgodnień inwestycji: zgodnie z pismem zarządcy drogi gminnej znak RG.7100.1.91.2017.DD z dnia 18.06.2018r. należy cyt: „Niweletę zjazdu dostosować do niwelety jezdni. Wody opadowe z nawierzchni budowlanych, zjazdów nie mogą spływać na pas drogowy drogi gminnej. Wody opadowe z nieruchomości muszą być odprowadzone za pomocą odwodnienia wgłębne na własną nieruchomość wnioskodawcy”.
 - 3.4. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Prace projektowe i budowlane należy wykonać zgodnie z:

- obowiązującymi normami budowlanymi;
- z wymogami m. in. ustawy "Prawo Budowlane" i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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

- dojazd do terenu inwestycji – 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).

3.6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i wymagania w zakresie ochrony środowiska:

a) inwestor załączył:

- 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);
- oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 18-F5/WZD/00256/W/4/68 z dnia 10.04.2018r wydane przez PGE Dystrybucja S.A., Oddz. Rzeszów, Rejon Energetyczny Stalowa Wola;
- 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;
- 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);

b) zaopatrzenie w pozostałe media na zasadach określonych przez dysponentów poszczególnych sieci;

c) odprowadzenie wód opadowych z budynków, utwardzonych placów, dojazdów, przejazdów oraz dróg wewnętrznych na terenie inwestycji należy przewidzieć wg indywidualnego rozwiązania (sugeruje się zaprojektowanie systemu rozsączającego dla wód opadowych) na terenie własnej działki, z zapewnieniem pełnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, w tym planowane przedsięwzięcie winno uwzględniać jego położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów, którego wody podlegają ochronie przed zanieczyszczeniem (przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania nie powodujące zagrożenia dla środowiska wodnego). Rozwiązania w zakresie odprowadzania wód opadowych winny uwzględniać wymagania zawarte w ustawie prawo ochrony środowiska i ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;

d) gromadzenie odpadów komunalnych należy przewidzieć w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwać na zasadach obowiązujących w gminie Nisko. Natomiast odpady niebezpieczne, wytwarzane w ramach planowanej funkcji usługowej – należy gromadzić i usuwać na zasadach określonych ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach;

e) projektowana inwestycja nie może przekraczać standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych emisji określonych przepisami ustawy prawo ochrony środowiska i przepisami wykonawczymi;

f) uciążliwość inwestycji dla środowiska, w tym wynikająca z planowanej działalności (np. hałas, vibracje) nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji, w tym planowane na terenie inwestycji budynki, budowle i urządzenia z nimi związane winny być wykorzystywane, zaprojektowane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub osoby znajdujące się w sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im pracę i odpoczynek w zadowalających warunkach. Poziom hałas emitowanego do środowiska przez projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji oraz działalność usługową nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisami wykonawczymi, dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

4. Wymagania dotyczące ochrony środowiska i interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej;

- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności;
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby,
- zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

Uzasadnienie

Żądaniem z dnia 25.05.2018 (data wpływu 28.05.2018r.) Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu, w imieniu którego występuje Dyrektor Sądu P. Ziarek Marta, wystąpił o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym) dla zamierzenia polegającego na budowie budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na potrzeby sądu rejonowego i prokuratury rejonowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew.: 3618/2 położonej w miejscowości Nisko.

Planowane zamierzenie będzie polegało na budowie budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na sąd rejonowy i prokuraturę rejonową w Nisku po rozbiórce budynku przedszkola. W ramach planowanego zamierzenia przewiduje się budowę parkingu naziemnego z ok. 95 miejscami parkingowymi i drogami wewnętrznymi bądź alternatywnie wykonanie podziemnego parkingu pod częścią budynku. Przewiduje się budowę budynku o maksymalnie 4 kondygnacjach naziemnych i alternatywnie jednej podziemnej o powierzchni zabudowy do 1850m² i maksymalnej wysokości 24m.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym budowa budynku użyteczności publicznej o przeznaczeniu na sąd rejonowy i prokuraturę rejonową wymaga ustalenia w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inwestor przedstawił wniosek spełniający wymogi zawarte w art. 52 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu przestrzennym. 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. Realizacja planowanego zamierzenia ma na celu poprawę funkcjonalności oraz dostępności komunikacyjnej do budynku sądu rejonowego i prokuratury rejonowej.

Planowana inwestycja jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej przyjętymi w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nisko (zatwierdzonym Uchwałą nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24 sierpnia 2000r. z późn zm.) .

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy przeprowadzono analizę wniosku biorąc pod uwagę:

- a) warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych,
- b) stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją.

W wyniku powyższego stwierdzono, że ustalona lokalizacja inwestycji uwzględnia potrzeby interesu publicznego i nie narusza obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Analiza wykazała, że teren inwestycji położony jest poza obszarami wymagającymi ochrony konserwatora przyrody, nie jest położony w obszarze narażonym na zalewanie wodami i nie jest położony w terenie górniczym, ani w terenie zamkniętym, czy terenie osuwiskowym, a także przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto teren inwestycji nie zawiera się w wyznaczonym w Studium obszarze: wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ani rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m² a także przestrzeni publicznej.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nisko uchwalonym Uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24.08.2000 r. z późn. zm. teren położony jest w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów (dok. Geologiczna zatw. Decyzją MOŚNiL KDH 1/013/6037/97), którego wody podlegają ochronie przed zanieczyszczeniem. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania nie powodujące zagrożenia dla środowiska wodnego. Ponadto zgodnie ze studium teren inwestycji przeznaczony jest pod usługi z zielenią towarzyszącą.

Analiza wykazała że teren inwestycji położony jest 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.

Tut. organ uznał, za udowodniony materiał dowodowy w sprawie wydania niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 81 i 10 § 1 KPA okoliczność faktyczna może zostać uznana za udowodnioną, jeżeli strona miała możliwość wypowiedzenia się co do przeprowadzonych dowodów tj. przed wydaniem decyzji organ umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów- co miało miejsce w tym przypadku pismem

PPB. 6733.1.26.2018

(zawiadomieniem) tut. organu z dnia 5 lipca 2018r.(oraz przez obwieszczenia). Nadto należy dodać, że organy administracji w postępowaniu dowodowym nie są związane sztywnymi regułami dowodzenia i mają możliwość swobodnej oceny dowodów– zgodnie z zasadą wynikającą z art. 80 KPA „organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.” W omawianej sprawie organ stwierdził, a miał takie prawo zgodnie z w/w zasadami KPA, że materiał dowodowy był wystarczający do wydania przedmiotowej decyzji, bowiem jak wskazano wyżej planowana inwestycja spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach zawiadomiono na piśmie inwestora, właścicieli i użytkowników działek, na terenie których planowane jest zamierzenie inwestycyjne oraz strony przez obwieszczenia.

Projekt wymagał uzgodnień i opinii o których mowa w art. 60 ust. 1, art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu, Delegatura w Tarnobrzegu- w odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską- postanowienie Nr 95/18 znak T-IRN.5151.57.2018.SS z dnia 29.06.2018r.,

-zarządcy dróg gminnych- w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego- pismo znak RG.7100.1.91.2017.DD z dnia 18.06.2018r.

Projekt wymagał uzgodnienia o którym mowa w art. 60 ust. 1, art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Ministrem Środowiska, Departamentu Nadzoru Geologicznego- w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych. Na podstawie art.53 ust. 5 upzp uważa się za dokonanie z mocy prawa uzgodnienia w/w projektu decyzji przez wyżej wymieniony organ, bowiem nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został sporządzony przez osobę uprawnioną –mgr inż. arch. Monikę Sibiga, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

- 1) wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- 2) załącznik graficzny nr 1 sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, część graficzna analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy;
- 3) załącznik graficzny nr 2 sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, część graficzna z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy.

Dokumentacja w powyższej sprawie znajduje się do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Nisku, pokój 23, w godzinach pracy urzędu z wyłączeniem czwartku.

P o u c z e n i e

Wygaśnięcie decyzji następuje, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy. Art. 158 §2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ostateczną) wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Niska w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.



Decyzja niniejsza stała się ostateczną
z dniem 17. 08. 2018
Misko, dnia 20. 09. 2018

BURMISTRZ

mgr Julian Ozimek

Otrzymują:

Strony według wykazu pozostającego w aktach,

A/a + zał.

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Podkarpackiego, Al. Łukasza Cieplińskiego 4, 35-010 Rzeszów,





Załącznik Nr 1 do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
Nr 22/2018
Znak PPB.6733.1.26.2018 z dnia 27.07.2018r.

ANALIZA

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 - w imieniu którego występuje Dyrektor Sądu
Okręgowego w Tarnobrzegu P. Ziarek Marta

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:

działka o nr ew.: 3618/2 położona 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);
2. 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. Nr 164, poz. 1588);
3. 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);
4. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z
późn. zm.);
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących
znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71);
6. 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. Działka objęta 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, budowie budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na sąd rejonowy i prokuraturę rejonową w Nisku. W ramach planowanego zamierzenia przewiduje się budowę parkingu naziemnego z ok. 95 miejscami parkingowymi i drogami wewnętrznymi bądź alternatywnie wykonanie podziemnego parkingu pod częścią budynku. Przewiduje się budowę budynku o maksymalnie 4 kondygnacjach naziemnych i alternatywnie jednej podziemnej o powierzchni zabudowy do 1850m² i maksymalnej wysokości 24m.

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 18-F5/WZD/00256/W/4/68 z dnia 10.04.2018r 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 0,6647ha 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 wymagających 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 obejmującej 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 MOSZNIŁ 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:

Analizą objęto obszar w obrębie oznaczonym w części graficznej analizy na kopii mapy zasadniczej o parametrach zgodnych z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granica obszaru analizowanego wyznaczona została na podstawie § 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 (Dz.U. z 2003 nr 164 poz. 1588) - zwanego w dalszej części Rozporządzeniem, tj. w odległości nie mniejszej

niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50m w zakresie przedstawionej do wniosku mapy. Front terenu inwestycji (od ul. Gisgesa) wynosi ok. 92m, wyznaczono więc obszar analizowany 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:

Działka objęta 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), kwaciarnię (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		13m
Wniosek	29%	Do 70m

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. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo, głównie zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie ładu przestrzennego, określa się jednak zalecenia dla planowanych parametrów. **Ustala się zatem szerokość elewacji frontowej budynku użyteczności publicznej na nie więcej niż 70,0m, przy czym zaleca się szerokość elewacji 13m z 20% tolerancją. 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, nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne, przy czym zaleca się nawiązanie wysokością do budynków w sąsiedztwie;

- budynek przekryć dachem dwuspadowym, wielospadowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° bądź dachem płaskim, przy czym zaleca się nawiązanie geometrią i kątem nachylenia do budynków w sąsiedztwie;

- nie ustala się kierunku głównej kalenicy dachowej budynku.

Data sporządzenia: 11.06.2018 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 Julian Ozimek

