

### **Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt1, art. 50 ust.1, art.51, ust.1, pkt. 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015.199), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ), art. 104, art. 106, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2016.23) oraz przepisów odrębnych, po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 27.01.2016 r., który złożyła:

**Gmina Świlcza;**

na inwestycję polegającą na: przebudowie i rozbudowie z możliwością nadbudowy części parterowej (rewitalizacja) zabytkowego budynku byłego spichlerza umiejscowionego na terenie Zespołu Pałacowo Parkowego w Trzcianie, dostosowaniu do pełnienia funkcji opiekuńczo wychowawczych, integracji społecznej w tym możliwość lokalizacji biblioteki gminnej, aktywności fizycznej, zdrowotnej i intelektualnej a także usług profilaktyczno leczniczych i rehabilitacyjnych, likwidacji barier architektonicznych, wykonaniu przyłączy wodno-kanalizacyjnego, energetycznego i gazowego;  
lokalizacja inwestycji: na terenie części działki nr ewid. 903/8, obręb Trzciana, Gmina Świlcza.

### **USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO o znaczeniu lokalnym**

**Dla:**

**Gminy Świlcza.**

**Rodzaj inwestycji:**

**przebudowa i rozbudowa z możliwością nadbudowy części parterowej (rewitalizacja) zabytkowego budynku byłego spichlerza umiejscowionego na terenie Zespołu Pałacowo Parkowego w Trzcianie, dostosowanie do pełnienia funkcji opiekuńczo wychowawczych, integracji społecznej w tym możliwość lokalizacji biblioteki gminnej, aktywności fizycznej, zdrowotnej i intelektualnej a także usług profilaktyczno leczniczych i rehabilitacyjnych, likwidacja barier architektonicznych, wykonanie przyłączy wodno-kanalizacyjnego, energetycznego i gazowego.**

**na terenie części działki nr ewid. 903/8, obręb Trzciana, Gmina Świlcza.**

**1. Rodzaj zabudowy: obiekt użyteczności publicznej.**

**1.1 Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- a) sposób użytkowania obiektu budowlanego – zgodnie z przeznaczeniem obiektu;
- b) sposób zagospodarowania terenu – przebudowa i rozbudowa z możliwością nadbudowy części parterowej (rewitalizacja) zabytkowego budynku byłego spichlerza umiejscowionego na terenie Zespołu Pałacowo Parkowego w Trzcianie, dostosowanie do pełnienia funkcji opiekuńczo wychowawczych, integracji społecznej w tym możliwość lokalizacji biblioteki gminnej, aktywności fizycznej, zdrowotnej i intelektualnej a także usług profilaktyczno leczniczych i

rehabilitacyjnych, likwidacja barier architektonicznych, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zjazd, dojazd, dojścia, porządkowanie terenu, miejsce gromadzenia odpadów.

## **2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:**

### **2.1 Warunki kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 9,0 m od granicy działki drogi gminnej (dz. nr ewid. 1127) oraz linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy drogi wewnętrznej znajdującej się na działce nr ewid. 903/7 zgodnie z załącznikiem graficznym. Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- b) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni objętej decyzją - do 0,27,
- c) szerokość elewacji frontowej – od 12,0 do 17,0 m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, gzymsów, attyk, okapów dachów wyznacza się: na wysokości od 2,5 do 7,0 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie dotyczy ścian szczytowych, których wysokość jest równa wysokości budynku w kalenicy (z wyłączeniem kominów, lukarn i jaskółek),
- e) wysokość kalenicy - od 7,0 do 11,0 m,
- f) ilość kondygnacji naziemnych - max. 2 kondygnacje + możliwość zabudowy poddasza,
- g) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, dach płaski na parterowych przybudówkach,
- h) ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w niniejszej decyzji nie jest równoznaczne z przyobiecaniem zgody na realizację na terenie objętym decyzją jakiegokolwiek zabudowy.

### **2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397),
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2013.1232 z późn. zm.) i ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 627),
- c) planowana inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- d) planowana inwestycja położona jest na terenie Zespołu Pałacowo Parkowego w Trzcianie wpisanego do rejestru zabytków oraz dotyczy przebudowy i rozbudowy zabytkowego budynku byłego spichlerza. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- e) planowana inwestycja jest położona w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów, gdzie obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych obniżający potencjał ekologiczny środowiska, niszczenia zadrzewień, zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych (w tym zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do

wód powierzchniowych oraz gruntu) oraz nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem,

- f) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów obszar objęty wnioskiem – część działki nr ewid. 903/8 położony jest na terenach zabudowanych innych - Bi. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie jest wymagana.

### **2.3 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

planowana inwestycja położona jest na terenie Zespołu Pałacowo Parkowego w Trzcianie wpisanego do rejestru zabytków oraz dotyczy przebudowy i rozbudowy zabytkowego budynku byłego spichlerza. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z Postanowieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak UOZ-Rz-1-5151.46.2016 z dnia 04.03.2016r :

1. dopuszcza się możliwość nadbudowy części parterowej budynku spichlerza parterowych przybudówek o wysokości niższej niż budynek główny z zachowaniem rozczłonkowanej formy architektonicznej całości obiektu oraz formy przewiązki – łącznika części środkowej;
2. architektura części nadbudowywanej powinna być zharmonizowana z wystrojem architektonicznym zabytku;
3. należy zachować skromny detal architektoniczny spichlerza w postaci półkolistych płycin i gzymsów;
4. na parterowych przybudówkach lub ich nadbudowach należy zastosować dachy połaciowe o spadkach połaci określonych w decyzji lub istniejących obecnie;
5. jako pokrycie dachu należy zastosować dachówkę ceramiczną lub inny materiał nawiązujący wyglądem i kolorem do dachówki;
6. należy zastosować stolarkę okienną i drzwiową nawiązującą do historycznych rozwiązań;
7. wskazana jest robocza konsultacja projektu inwestycji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie ul. Mickiewicza 7 na etapie koncepcji projektowej;
8. na prace związane z powyższą inwestycją należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

### **2.4 Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – z sieci wodociągowej,
- c) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni (wskazane stosowanie paliw ekologicznych; gazowych, płynnych, energii elektrycznej, biomasy),
- e) gaz – z sieci gazowej,
- f) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w razie braku takiej możliwości na nieutwardzone powierzchnie działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód opadowych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U.2015.469),
- g) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej,

- h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
- i) obsługa komunikacyjna – nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej 108758R (dz. nr ewid. 1127).

#### **2.5 Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno- budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. –Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2013.1409 z późn. zm.).
- 2) Inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:
  - a) 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.
  - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. –ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
  - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

3. Decyzja niniejsza nie ustala usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2013.1409 z późn. zm.), i przepisami techniczno - budowlanymi m. in. - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Linie rozgraniczające inwestycji określono na załączniku graficznym do decyzji.

### **UZASADNIENIE**

Wnioskodawca, Gmina Świlcza, złożył w dniu 27.01.2016 r. wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawie przebudowy i rozbudowy z możliwością nadbudowy części parterowej (rewitalizacja) zabytkowego budynku byłego spichlerza umiejscowionego na terenie Zespołu Pałacowo Parkowego w Trzcianie, dostosowanie do pełnienia funkcji opiekuńczo wychowawczych, integracji społecznej w tym możliwość lokalizacji biblioteki gminnej, aktywności fizycznej, zdrowotnej i intelektualnej a także usług profilaktyczno leczniczych i rehabilitacyjnych, likwidacja barier architektonicznych, wykonanie przyłączy wodno-kanalizacyjnego, energetycznego i gazowego, na terenie części działki nr ewid. 903/8, obręb Trzciana, Gmina Świlcza.

W niniejszej sprawie zostało wszczęte postępowanie administracyjne (znak: RGP.6733.1.2016) zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2016.23).

W sytuacji braku planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art.4, ust.2 i art.50, ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – inwestycja wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wniosek inwestora zawierał niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52, ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania organ przeprowadził analizę, o której mowa w art. 53, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015.199). W analizie tej ustalono m.in. stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, warunki w zakresie ochrony środowiska.

**Dokonano uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 i ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- Marszałkiem Województwa Podkarpackiego w zakresie melioracji wodnych – milcząca zgoda,
- Ministrem Środowiska – w odniesieniu do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – milcząca zgoda,
- Wojewódzkim Konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – Postanowienie UOZ-Rz-1-5151.46.2016.

W odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

**Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.**

**POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Wójta Gminy Świlcza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
3. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

**Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny Nr 1 do decyzji sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.**

*Inwestor jako jednostka samorządu terytorialnego jest zwolniony od opłaty skarbowej. (ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej- Dz.U.2015.783 j.t. z późn. zmianami).*

**DECYZJA NIE JEST OSTATECZNA**

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a

**Do wiadomości :**

Marszałek Województwa Podkarpackiego

*Projekt decyzji przygotowała:  
mgr inż. Paulina Gadaj*

  
Decyzja niniejsza stała się  
ostateczna z dniem 16.04.2016 r.  
Świlcza, dnia 04.05.2016 r.  
INSPEKTOR  
*E. Jankowska*  
mgr Elżbieta Łagowska