WÓJT GMINY
OLSZANICA
woj. podkarpackie

12.10.

Olszanica, dnia 03.10.2022 r.

Znak: RRG.6730.25.2022.WZ

DECYZJA NINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA
Olszanica, dnia 12.10.2022r.
URZĄD GMINY OLSZANICA

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 51 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, art. 53, art. 54, art. 55, art. 59 ust. 1 i ust. 2a, art. 60 ust. 1 i ust 4, art. 61 ust. 1, ust. 4 i ust. 5a, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kpa (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) – po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Olszanica z/s 38-722 Olszanica 81

u s t a l a m
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy

dla inwestycji pod nazwą: **„Budowa do sześciu budynków rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą"** na części działki o nr ewid. 212, położonej w miejscowości Wańkowa, obręb 0007 Wańkowa w gminie Olszanica, w granicy jak na załączniku graficznym nr 1 do decyzji.

Warunki są następujące:

1. **Funkcja i zakres zabudowy:**
   a/ rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
   b/ funkcja zabudowy: usługowa – usługi turystyczne, rekreacja indywidualna przeznaczona pod wynajem;
   c/ zakres inwestycji: budowa do sześciu wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania.

2. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
   Teren inwestycji obejmuje część działki o nr ew. 212 w miejscowości Wańkowa. Teren na załączniku graficznym nr 1 do decyzji sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wyznaczony jest linią ciągłą koloru czarnego i literami A-D.

3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
   a/ ***Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:***
   – Projekt inwestycji opracować i realizować zgodnie z wymogami określonymi:
     * Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
     * Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz.1225);
     * innych obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych oraz odpowiednich do zakresu inwestycji przepisach branżowych i polskich normach.

   – Na podstawie wyników analizy wykonanej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz.1588 z późn. zm.), stanowiącej załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej decyzji oraz przedłożonych dokumentów, ustala się szczegółowe warunki ładu przestrzennego i parametry kształtowania zabudowy:
     * linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od krawędzi działki o nr ewid. 211 – drogi powiatowej nr 2293R jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działce o nr ewid. 213;
     * wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 15,3%;

* powierzchnia biologicznie czynna terenu: nie mniej niż 50% powierzchni całego terenu inwestycji;
* wysokość budynku: każdy budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia;
* szerokość elewacji frontowej każdego budynku (od strony drogi powiatowej): od 9,0 do 11,0m;
* wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki każdego budynku: od 4,0m do 6,0m, mierząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku;
* geometria dachu (układ połaci dachowych i kąt nachylenia głównych połaci) dla każdego budynku: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy nie wyższa niż 10,0m mierząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej części budynku, nie wyznacza się kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

b/ Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w zakresie ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu:
- Teren inwestycji leży na terenie Parku Krajobrazowego Góry Słonne. Realizacja inwestycji może uwzględnić zakazy zawarte w Uchwale nr XXXIX/791/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Gór Słonnych oraz ustalenia Planu Ochrony dla Parku Krajobrazowego Gór Słonnych (Rozporządzenie Nr 59/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 10 czerwca 2005 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Gór Słonnych (Dz. Urz. Woj. Podkarp. Nr 82 poz. 1384 z 17.06.2005r. z późn. zm.).
- Inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Teren inwestycji leży na obszarze Natura 2000: Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Góry Słonne PLB 180003– Dyrektor RDOŚ w Rzeszowie stwierdził, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000.
- W związku z położeniem na obszarze Natura 2000, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) – inwestycja mogła wymagać przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko.
- Wójt Gminy Olszanica zobowiązał postanowieniem znak: RRG.6730.25.2022.WZ z dnia 13.06.2022 r. Wnioskodawcę do przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie następujących dokumentów: kserokopii wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, karty informacyjnej przedsięwzięcia, poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie postanowieniem z dnia 30 czerwca 2022 r., znak: WST.PRZ.43.1.99.2022.AM.3 stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 przedmiotowej inwestycji, uznając jednocześnie, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000.
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:
  Na terenie objętym nie istnieją obiekty i obszary zabytkowe wymienione w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 710 z późn. zm.).

c/ ***Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:***

- w zakresie elektroenergetyki: poprzez projektowany przyłącz do sieci elektroenergetycznej na warunkach PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów Rejon Energetyczny Sanok (pismo znak: 21-F4/WZD/01072 z dnia 08.09.2021r.);
- w zakresie zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy inwestycji;
- w zakresie zaopatrzenie w wodę: z ujęcia własnego – projektowanej studni kopanej ulokowanej w odległości co najmniej 150m od granicy działki o nr ewid. 215 (nieczynnego cmentarza);
- w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych: poprzez planowany przyłącz do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki socjalno-bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków (oświadczenie o zapewnieniu odbioru ścieków przez MPGK Sp. z o. o. Brzegi Dolne 1, 38-700 Ustrzyki Dolne (pismo z dnia 01.09.2021r.) do czasu wykonania przez Gminę zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- sposób unieszkodliwiania odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach przyjętych przez Gminę Olszanica;
- odprowadzenie wód opadowych: na nieutwardzony teren własnej działki zgodnie z przepisami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- komunikacja: teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2293R, oznaczonej jako działka o nr ewid. 211, poprzez drogę wewnętrzną dojazdową własności Gminy Olszanica, oznaczoną jako działka o nr ewid. 216;
- miejsca postojowe: zlokalizowane wzdłuż drogi wewnętrznej dojazdowej własności Gminy Olszanica tj. działki o nr ewid. 216.

- ***Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:***

1. Inwestycję należy zaprojektować i realizować zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, rozumianych w szczególności jako:
   - art. 5 ust.1 pkt 1-10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, rozumianych w szczególności jako: ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby;
   - art. 234 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2001r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2021, poz. 2233), które stanowią, że: „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich; odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie, a także że „na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich".
2. Ze względu na to, że teren inwestycji znajduje się w całości w strefie ochrony sanitarnej 150m od cmentarza, budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 50m od granicy działki o nr ewid. 215, a projektowaną studnię, z której budynki będą zaopatrywane w wodę, należy zlokalizować w odległości co najmniej 150m od granicy działki o nr ewid. 215.

Inwestycja powinna spełnić następujące niezbędne warunki dla ochrony przed powodzią:

1. Planowane budynki rekreacji indywidualnej należy zlokalizować poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu od 0,5m do 2,0m wyznaczonym według map zagrożenia powodziowego.
2. W przypadku lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu do 0,5m, poziom posadowienia parteru/posadzki ww. budynków należy wynieść na minimalną rzędną wynoszącą 414,1 m n.p.m. oraz należy zastosować izolację przeciwwodną fundamentów do minimalnej rzędnej wynoszącej 414,1 m n.p.m..
3. W przypadku lokalizacji budynków rekreacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu do 0,5m, budynki należy wykonać bez podpiwniczenia.

4. Ewentualne ogrodzenie przedmiotowego terenu planowane do wykonania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy wykonać z konstrukcji ażurowej, na słupach trwale i stabilnie związanych z gruntem, jednocześnie wykonanie podmurówki dopuszcza się tylko pod słupami.
5. Planowany do wykonania bezodpływowy zbiornik na ścieki socjalno-bytowe lub przydomową oczyszczalnię ścieków należy zlokalizować poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonym według map zagrożenia powodziowego.
6. Prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić poza okresem zagrożenia powodziowego.
7. Po zakończeniu prac należy uporządkować teren robót.

- ***Wymagania dotyczące obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:***
  - według dostępnych materiałów PGNiG, Oddział w Sanoku teren objęty decyzją leży poza terenami górniczymi,
  * według zaktualizowanych w 2020r. map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP) teren inwestycji położony jest w niewielkiej części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$, na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (zgodnie z art. 166 ust. 2, pkt 7 ustawy Prawo wodne *„Projekty decyzji o warunkach zabudowy wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią"*);

    Zgodnie z art. 166 ust. 1 pkt 2 ustawy „poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w decyzjach o warunkach zabudowy, dotyczących nieruchomości w całości lub w części położonych na tych obszarach"
    Zgodnie z art. 16 w ww. ustawy przez:
    – ***obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi*** *– rozumie się obszary, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi;*
    – ***obszary szczególnego zagrożenia powodzią*** *to:*
    a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
    b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
    c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa wart.224, stanowiące działki ewidencyjne,
    d) pas techniczny;
  - na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIB) – wskazany teren leży poza terenami udokumentowanych zbiorników wód podziemnych oraz udokumentowanych złóż kopalin;
  - w *„Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej i Zagrożonych Osuwiskami"* wskazany teren nie jest ujęty jako zagrożony osuwiskami (gmina Olszanica nie jest jeszcze opracowana).

Uzasadnienie

Gmina Olszanica z/s 38-722 Olszanica 81, złożyła wniosek do Wójta Gminy Olszanica o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n. **„Budowa do sześciu budynków rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą"** na części działki o nr ewid. 212, położonej w miejscowości Wańkowa, obręb 0007 Wańkowa w gminie Olszanica.

Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp), Rada Gminy w Olszanicy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowywania takiego planu. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanica" nie został określony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji.

W takim przypadku zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ww. ustawy *w przypadku braku planu miejscowego, inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.* Zgodnie z art. 59 ust. 2a ww. ustawy *w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.* Warunki zabudowy zgodnie z art. 52 ust. 1 ww. ustawy ustala się na wniosek inwestora. Wniosek inwestora określa granice inwestycji oraz charakteryzuje inwestycję stosownie do wymagań art. 52 ww. ustawy.

Organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest związany wnioskiem (treścią żądania) Inwestora, tak w zakresie określenia przedmiotu (rodzaju) projektowanej inwestycji, jak i jej poszczególnych parametrów oraz cech. Organ nie jest też władny ustalić ich w sposób istotnie odbiegający od treści wniosku (*wyrok WSA z 11 lutego 2016 r., IV SA/Po 498/15, CBOSA).*

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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;*
2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
   (ust. 5 „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;
4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu"

W tym celu Wójt Gminy Olszanica w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego i zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadził postępowanie administracyjne. W wyniku tego postępowania, po dokonaniu analizy zgromadzonych w tej sprawie materiałów, stanu faktycznego i prawnego stwierdzono, co następuje:

- Teren inwestycji obejmuje część działki o nr ewid. 212 o pow. ok. 0,2750ha w miejscowości Wańkowa.
- Inwestycja nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z PPZ Gminy Olszanica (uchwała Nr XXXIII/70/83 Gminnej Rady Narodowej w Olszanicy) teren projektowanej inwestycji jest położony na terenach przewidzianych pod różnego rodzaju usługi (10UI). Wobec powyższego planowana inwestycja nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestycja nie jest też ujęta w programach zawierających zadania rządowe sporządzone przez ministrów i centralne organy administracji rządowej, nie koliduje z zadaniami służącymi realizacji inwestycji

celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Teren inwestycji leży na obszarze Natura 2000: Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Góry Słonne PLB 180003– Dyrektor RDOŚ w Rzeszowie stwierdził, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000.
- Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Jednak w związku z położeniem w obszarze Natura 2000, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) – inwestycja mogła wymagać przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Dlatego Wójt Gminy Olszanica zobowiązał postanowieniem znak: RRG.6730.25.2022.WZ z dnia 13.06.2022 r. Wnioskodawcę do przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie następujących dokumentów: kserokopii wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, karty informacyjnej przedsięwzięcia, poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie postanowieniem z dnia 30 czerwca 2022 r., znak: WST.PRZ.43.1.99.2022.AM.3 stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 przedmiotowej inwestycji, uznając jednocześnie, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000.
- Inwestycja spełnienia warunki art. 61 ust.1 pkt 1-6 określone w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne do wydania decyzji o warunkach zabudowy:
  - znajdująca się w sąsiedztwie planowanej inwestycji (w wyznaczonym obszarze analizy) zabudowa mieszkalna jednorodzinna na działkach nr 183/2, 184/1, 184/2, 217, 214/2, 331/4, 110, 219 i 220 w m-ci Wańkowa dostępna z tej samej drogi publicznej pozwala na określenie wymagań w zakresie: kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej planowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
  - teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2293R, oznaczonej jako działka o nr ewid. 211, poprzez drogę wewnętrzną dojazdową własności Gminy Olszanica, oznaczoną jako działka o nr ewid. 216;
  - projektowane uzbrojenie w postaci projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej na warunkach dysponenta sieci i projektowanego przyłącza do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków oraz projektowana studnia kopana zapewnią dla inwestycji wymagany dostęp do infrastruktury technicznej;
  - teren inwestycji, to grunty rolne klasy IV i V (RIVa – grunty orne, PsV – pastwiska trwałe, Lzr-PsV - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych), które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 1326) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
  - decyzja może spełnić wymogi przepisów odrębnych w zakresie ochrony: środowiska, przyrody, krajobrazu, ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, wymagania dotyczące: osób trzecich, obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - zamierzenie budowlane leży poza obszarem, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
  - zamierzenie budowlane leży poza strefą kontrolowaną wyznaczoną po obu stronach gazociągu;

- zamierzenie budowlane leży poza strefą bezpieczeństwa po obu stronach rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

Projekt decyzji został uzgodniony z właściwymi organami, stosownie do przepisów określonych w art. 53 ust. 4 pkt 6, 8, 9 i 11b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w trybie art. 106 Kpa:

- pkt 6:
  - Starostą Leskim – w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych - uzgodniono w trybie art. 53 ust. 5 u.p.z.p.
  - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej O/Przemyśl – w odniesieniu do melioracji wodnych - uzgodniono w trybie art. 53 ust. 5 u.p.z.p.
- pkt 8:
  - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie Wydział Spraw Terenowych II w Przemyślu - w odniesieniu do obszarów chronionych - uzgodniono w trybie art. 53 ust. 5 c u.p.z.p.
- pkt 9:
  - Powiatowym Zarządem Dróg w Lesku z/s w Baligrodzie - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej – postanowienie znak: PZD.456.29.2022 z dnia 21.07.2022r. uzgadniające pozytywnie linię zabudowy oraz dojazd (ostateczne z dniem 04.08.2022 r.).

- pkt 11b:
  - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie – w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne – decyzja z dnia 17 sierpnia 2022r. znak: RZ.RPP.611.435.2022.MC uzgadniająca projekt decyzji i określająca niezbędne warunki dla ochrony przed powodzią (ostateczna z dniem 02.09.2022 r.).

W odpowiedzi na pismo tut. organu znak: RRG.6730-5.25.2022.WZ z dnia 14.07.2022 r. dotyczące uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy wpłynęło pismo znak: RZ.ZPU.3.522.1061.2022 z dnia 28 lipca 2022r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Zarządu Zlewni w Przemyślu informujące, że projektowana inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Wańkówka (dz. nr ewid. 248/1). Zarząd Zlewni w Przemyślu mając na uwadze bezpieczeństwo projektowanej inwestycji oraz ochronę cieku w ww. piśmie wniósł o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 15,0 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej potoku Wańkówka.

Uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy następuje w trybie art. 106 Kpa z organami, wymienionymi w art. 53 ust. 4 pkt 1-11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 106 § 1 „Jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ (wyrażenia opinii lub zgody albo wyrażenia stanowiska w innej formie), decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ". Zgodnie z art. 106 § 5 Kpa „zajęcie stanowiska przez ten organ następuje w drodze postanowienia, na które służy stronie zażalenie". W uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 18 stycznia 2013 r., sygnatura akt: II SA/Łd 915/12 skonkludowano, że użyty w cytowanym przepisie zwrot "decyzje (...) wydaje się po uzgodnieniu" oznacza, że organ właściwy do wydania decyzji w postępowaniu głównym, dysponując postanowieniem uzgodnieniowym pozytywnym bądź negatywnym, jest nim związany i nie może wydać decyzji sprzecznej ze stanowiskiem organu uzgadniającego. Tym samym treść uzgodnienia rozstrzyga o treści decyzji. Uzgodnienie, w przeciwieństwie do opinii, jest formą o znaczeniu stanowczym i wiąże organ administracyjny rozstrzygający w postępowaniu głównym. W przedmiotowej sprawie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarządu Zlewni w Przemyślu nie wydało postanowienia w terminie przewidzianym w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Biorąc powyższe pod uwagę jak również to, że w toku postępowania żadna ze stron nie wniosła istotnych uwag i zastrzeżeń orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Stosownie do art. 60, ust. 4 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został opracowany przez Marcelinę Leczek uprawnioną na podstawie art. 5 pkt 4 ww. ustawy.

Pouczenie

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
3. Wnioskodawca może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej z tytułu niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji (do terminu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu). Żądanie to wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Olszanica.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie ul. Bieszczadzka 1 za pośrednictwem Wójta Gminy Olszanica, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
6. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
7. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Olszanica, który wydał decyzję.
8. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Olszanica oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.
10. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

GMINA OLSZANICA

Z up. WÓJTA
dr Robert Petka
Z-CA WÓJTA

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - graficzny do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzony na mapie w skali 1: 1000 stanowiący integralną cześć niniejszej decyzji.
2. Załącznik nr 2 - tekstowy do decyzji o warunkach zabudowy „Wyniki analizy zagospodarowania terenu dla inwestycji", stanowiący integralną cześć niniejszej decyzji.
3. Załącznik nr 3 - graficzny do decyzji o warunkach zabudowy, „Analiza i wyniki analizy zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji", sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną cześć niniejszej decyzji.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.

Do wiadomości:

1. Strony postępowania wg wykazu dołączonego do akt sprawy.
2. RRG-a/a.

WÓJT GMINY
OLSZANICA
woj. podkarpackie

Załącznik nr 2 tekstowy
do decyzji o warunkach zabudowy
Znak: RRG.6730.25.2022.WZ

WYNIKI ANALIZY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
dla inwestycji

Inwestycja: **„Budowa do sześciu budynków rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą"** na części działki o nr ewid. 212, położonej w miejscowości Wańkowa, obręb 0007 Wańkowa w gminie Olszanica.

Inwestor/Wnioskujący: **Gmina Olszanica z/s 38-722 Olszanica 81,**

- Teren inwestycji obejmuje część działki o nr ewid. 212 (RIVa, PsV, Lzr-PsV) o powierzchni ok. 0,2750ha w miejscowości Wańkowa. Teren inwestycji jest własnością Gminy Olszanica.
- Inwestycja nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z PPZ Gminy Olszanica (uchwała Nr XXXIII/70/83 Gminnej Rady Narodowej w Olszanicy) teren projektowanej inwestycji jest położony na terenach przewidzianych pod różnego rodzaju usługi (10UI). Wobec powyższego planowana inwestycja nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestycja nie jest też ujęta w programach zawierających zadania rządowe sporządzone przez ministrów i centralne organy administracji rządowej, nie koliduje z zadaniami służącymi realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Teren inwestycji leży na obszarze Natura 2000: Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Góry Słonne PLB 180003– Dyrektor RDOŚ w Rzeszowie stwierdził, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000.
- Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Jednak w związku z położeniem w obszarze Natura 2000, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029) – inwestycja mogła wymagać przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Dlatego Wójt Gminy Olszanica zobowiązał postanowieniem znak: RRG.6730.25.2022.WZ z dnia 13.06.2022 r. Wnioskodawcę do przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie następujących dokumentów: kserokopii wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, karty informacyjnej przedsięwzięcia, poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie postanowieniem z dnia 30 czerwca 2022 r., znak: WST.PRZ.43.1.99.2022.AM.3 stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 przedmiotowej inwestycji, uznając jednocześnie, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000.

Celem postępowania tutejszego organu w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez Wnioskującego zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji zostało poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym przeprowadzonym przez tutejszy organ. W toku tego postępowania zgodnie art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588) dokonano analizy stanu faktycznego, prawnego oraz zgromadzonych w tej sprawie materiałów.

Wyniki analizy sporządzono w zakresie warunków określonych w art. 61, ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

Ust. 1 „Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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;*
2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*
6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu"

Ust. 2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Ust. 3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ust. 4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Ust. 5 Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem."

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, co następuje:

- **Ad. art. 61, ust.1 pkt 1 – *warunek spełniony***

Analizę 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 dla projektowanej inwestycji przeprowadzono dla zabudowy znajdującej się w wyznaczonym, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszarze do 210m, szerokość frontu terenu od strony drogi powiatowej wynosi 70m – 3 x 70=210m. Obszar ten jest wystarczający. Analizą objęto budynki mieszkalne na działkach o nr 183/2, 184/1, 184/2, 217, 214/2, 331/4, 110, 219 i 220 w m-ci Wańkowa. Zabudowa ta dostępna z tej samej drogi publicznej pozwala na określenie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu dla projektowanej inwestycji.

Jest więc *działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.*

Na podstawie ww. analizy dla planowanej inwestycji proponuje się następujące parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

* *linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od krawędzi działki o nr ewid. 211 – drogi powiatowej nr 2293R jako przedłożenie istniejącej linii zabudowy na działce o nr ewid. 213;*
* *wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 15,3%;*
* *powierzchnia biologicznie czynna terenu: nie mniej niż 50% powierzchni całego terenu inwestycji;*
* *wysokość budynku: każdy budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia;*
* *szerokość elewacji frontowej każdego budynku (od strony drogi powiatowej): od 9,0 do 11,0m;*
* *wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki każdego budynku: od 4,0m do 6,0m, mierząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku;*
* *geometria dachu (układ połaci dachowych i kąt nachylenia głównych połaci) dla każdego budynku: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy nie wyższa niż 10,0m mierząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej części budynku, nie wyznacza się kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.*

Ponadto przy projektowaniu inwestycji i zagospodarowaniu wskazanego terenu należy uwzględnić wymogi określone w:

* ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
* Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 1225);

i w innych obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych oraz odpowiednich do zakresu inwestycji przepisach branżowych i polskich normach.

Ze względu na to, że teren inwestycji znajduje się w całości w strefie ochrony sanitarnej 150m od cmentarza, budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 50m od granicy działki o nr ewid. 215, a projektowaną studnię, z której budynki będą zaopatrywane w wodę, należy zlokalizować w odległości co najmniej 150m od granicy działki o nr ewid. 215

- **Ad. art. 61, ust.1 pkt 2 – *warunek spełniony***

Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2293R, oznaczonej jako działka o nr ewid. 211, poprzez drogę wewnętrzną dojazdową własności Gminy Olszanica, oznaczoną jako działka o nr ewid. 216.

- **Ad. art. 61, ust.1 pkt 3 – *warunek spełniony***

Projektowane uzbrojenie w postaci projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej i projektowanego przyłącza do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków oraz projektowana studnia kopana zapewnią dla inwestycji wymagany dostęp do infrastruktury technicznej.

Ze względu na to, że teren inwestycji znajduje się w całości w strefie ochrony sanitarnej 150m od cmentarza, projektowaną studnię, z której budynki będą zaopatrywane w wodę, należy zlokalizować w odległości co najmniej 150m od granicy działki o nr ewid. 215.

Odpady bytowe usuwane będą zgodnie z przepisami wynikającymi z przepisów odrębnych i na zasadach przyjętych przez Gminę Olszanica, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na nieutwardzony teren własnej działki zgodnie z przepisami wynikającymi z przepisów odrębnych. W zakresie ciepłownictwa stosowane indywidualne rozwiązania z preferowanymi nośnikami energii nie zanieczyszczającymi środowiska.

- **Ad. art. 61, ust.1 pkt 4 – *warunek spełniony***

Teren inwestycji, to grunty rolne klasy IV i V (RIVa – grunty orne, PsV – pastwiska trwałe, Lzr-PsV - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych), które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1326) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

- **Ad. art. 61, ust.1 pkt 5 – *warunek spełniony***

Inwestycja nie narusza wymogów przepisów odrębnych:

– teren inwestycji leży na terenie Parku Krajobrazowego Góry Słonne. Realizacja inwestycji może uwzględnić zakazy zawarte w Uchwale nr XXXIX/791/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Gór Słonnych oraz ustalenia Planu Ochrony dla Parku Krajobrazowego Gór Słonnych (Rozporządzenie Nr 59/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 10 czerwca 2005 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Gór Słonnych (Dz. Urz. Woj. Podkarp. Nr 82 poz. 1384 z 17.06.2005r. z późn. zm.).

– teren inwestycji leży na obszarze Natura 2000: Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Góry Słonne PLB 180003– Dyrektor RDOŚ w Rzeszowie stwierdził, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000.

– inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). Jednak w związku z położeniem w obszarze Natura 2000, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) – inwestycja mogła wymagać przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Dlatego Wójt Gminy Olszanica zobowiązał postanowieniem znak: RRG.6730.25.2022.WZ z dnia 13.06.2022 r. Wnioskodawcę do przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie następujących dokumentów: kserokopii wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, karty informacyjnej przedsięwzięcia, poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie postanowieniem z dnia 30 czerwca 2022 r., znak: WST.PRZ.43.1.99.2022.AM.3 stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 przedmiotowej inwestycji, uznając jednocześnie, iż realizacja inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz nie wpłynie negatywnie na integralność ww. Obszarów oraz na spójność całej sieci Natura 2000;

– na terenie objętym nie istnieją obiekty i obszary zabytkowe wymienione w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 710 z późn. zm.);

* projekt i realizacja inwestycji może spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich określone w art. 5 ust. 1 pkt 1-10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351) oraz art. 234 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2233);

* według dostępnych materiałów PGNiG, Oddział w Sanoku teren objęty decyzją leży poza terenami górniczymi;

* według zaktualizowanych w 2020r. map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP) teren inwestycji położony jest w niewielkiej części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$, na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (zgodnie z art. 166 ust. 2, pkt 7 ustawy Prawo wodne *„Projekty decyzji o warunkach zabudowy wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią")*;

Zgodnie z art. 166 ust. 1 pkt 2 ustawy „poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w decyzjach o warunkach zabudowy, dotyczących nieruchomości w całości lub w części położonych na tych obszarach"

Zgodnie z art. 16 w ww. ustawy przez:

- ***obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi** – rozumie się obszary, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi;*
- ***obszary szczególnego zagrożenia powodzią** to:*
  *a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi **1%**,*
  *b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi **10%**,*
  c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa wart.224, stanowiące działki ewidencyjne,
  d) pas techniczny;

* na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIB) – wskazany teren leży poza terenami udokumentowanych zbiorników wód podziemnych oraz udokumentowanych złóż kopalin;

* w *„Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej i Zagrożonych Osuwiskami"* wskazany teren nie jest ujęty jako zagrożony osuwiskami (gmina Olszanica nie jest jeszcze opracowana).

▪ **Ad. art. 61, ust.1 pkt 6 – *warunek spełniony***

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ad. art. 61 ust. 2, 3 i 4 – *nie dotyczy inwestycji*

Inwestycja nie należy do:

- inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.;
- do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Ad. art. 6 ust. 5 – *warunek spełniony*

Inwestor do wniosku załączył warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz zapewnienie odbioru nieczystości z bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków, dostęp do wody projektuje we własnym zakresie – studnia kopana.

<u>Podsumowanie</u>

Dla planowanej inwestycji zostają spełnione warunki wymienione w art. 61, ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2022 r. poz. 503*).

Wyniki analizy sporządziła Marcelina Leczek uprawniona na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. WÓJTA
dr Robert Petka
Z-CA WÓJTA