BURMISTRZ MIASTA ŁAŃCUTA
ul. Plac Sobieskiego 18
37-100 ŁAŃCUT
AR.6730.105.2018

Łańcut, dnia 2018-10-30

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Działając na podstawie:
art. 1 ust.2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1 i 2, art. 60 ust. 1 i art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 września 2018 r. złożonego przez Gminę Miasto Łańcut, Plac Sobieskiego 18, 37-100 Łańcut

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na inwestycję pn.:
„Rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych" na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego
dla Gminy Miasto Łańcut, Plac Sobieskiego 18, 37-100 Łańcut

1. **Rodzaj inwestycji**
   - zabudowa usługowa,
   - rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**
   a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - teren obejmujący nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego przeznacza się pod zabudowę usługową, zgodnie z oznaczeniem symbolem U na załączniku graficznym,
      - na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, ustala się:
        - rozbudowę istniejącego zabytkowego budynku o schody zewnętrzne wzdłuż północnej elewacji, budowę tarasu wzdłuż południowej elewacji oraz schodów i zadaszenia nad zejściem do piwnic wzdłuż wschodniej elewacji,
        - przebudowę pomieszczeń istniejącego zabytkowego budynku na cele usług kulturalnych, edukacyjnych i terapeutycznych,
      - obowiązująca linia zabudowy od strony południowej, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy wzdłuż ul. J. Piłsudskiego, zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym,
      - dopuszcza się przekroczenie ustalonej obowiązującej linii zabudowy planowanym zadaszonym tarasem, schodami maksymalnie o 4 m,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ul. X Pułku Strzelców Konnych, zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym,
      - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy od 20% do 25%, w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji, zgodnie z wynikami analizy,
      - planowany budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych:
        - szerokość elewacji od strony wschodniej 10,0 m (tolerancja ±20%),
        - szerokość elewacji od strony południowej 28,5 m (tolerancja ±20%),

- wysokość elewacji frontowej od 3,0 m do 5,0 m,
- dach stromy dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną kolor naturalnej ceramiki, typ jak na budynku nr 70b i 70c przy ul. J. Piłsudskiego, kąt nachylenia połaci około 27^0, wysokość do kalenicy od 7,0 m do 8,0 m, kalenica równoległa do ul. Piłsudskiego,

- rozbudowę i przebudowę budynku projektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej,

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 poz. 71) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren inwestycji jest położony poza granicami Zabytkowego Zespołu Miasta Łańcuta, wpisanego pod Nr A-320 do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- teren inwestycji jest położony poza strefami A - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta,
- teren inwestycji jest położony w strefie B-2 - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta,
- teren inwestycji jest położony poza strefą W – strefą obserwacji archeologicznej, ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta,
- na terenie inwestycji występuje obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- na terenie inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- projekt architektoniczno-budowlany należy opracować zgodnie z wytycznymi konserwatorskim.

d) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- inwestycja nie generuje zwiększonego zapotrzebowania na wodę i odbioru zwiększonej ilości ścieków sanitarnych,
- energia elektryczna z istniejącej linii elektroenergetycznej,
- ogrzewanie z sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony lub do istniejącej kanalizacji deszczowej,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w gminie;

e) obsługi w zakresie komunikacji:
- dostępność komunikacyjna bezpośrednio z drogi wewnętrznej na działce 2879/20, powiązanej komunikacyjnie z drogą publiczna - ul. X Pułku Strzelców Konnych,
- miejsca postojowe na terenie istniejącego parkingu ogólnodostępnego na działce nr 2879/20 lub na terenie własnym(min. 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych);

f) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- planowana inwestycja nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- planowana inwestycja nie może spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- planowana inwestycja nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;

g) ochrony obiektów na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
   - lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami i obszarami górniczymi,
   - działka jest położona poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
   - lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Gmina Miasto Łańcut, Plac Sobieskiego 18, 37-100 Łańcut, złożyła dnia 24 września 2018 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję pn.: „Rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych" na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego. Do wniosku dołączono komplet dokumentów.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Łańcucie Nr XXXVI/247/2001 z dnia 31 października 2001 r. ze zm., teren inwestycji jest położony w obszarach położony w obszarach centrum oznaczonych symbolem C3. Obszar, na którym ustala się warunki zabudowy, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia. W zaistniałym przypadku braku planu miejscowego, inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, zgodnie z art. 4 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1 w związku z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że lokalizacja inwestycji spełnia warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie istnieje możliwość realizacji zabudowy zgodnie z wnioskiem.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 64 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony z:

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Przemyślu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, postanowieniem znak Rz-IRN.515.236.2018.KJ z dnia 12.10.2018 r.
- Zarządem Dróg Powiatowych w Łańcucie w zakresie zagospodarowania pasa terenu przyległego do ul. J. Piłsudskiego w Łańcucie,
- Burmistrzem Miasta Łańcuta w zakresie zagospodarowania pasa terenu przyległego do ul. X Pułku Strzelców Konnych w Łańcucie, pismem znak GKI.7226.106.2018 z dnia 12.10.2018 r.

Na dzień wydania niniejszej decyzji, organ jw. nie przekazał stosownego uzgodnienia tj. w terminie 2 tygodni od daty otrzymania projektu decyzji.

Stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy jw., w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. arch. Stanisław Wiercioch wpisany pod Nr PK – 0142 na listę POIA.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Łańcuta w terminie do 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, za zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyśpieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonej czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

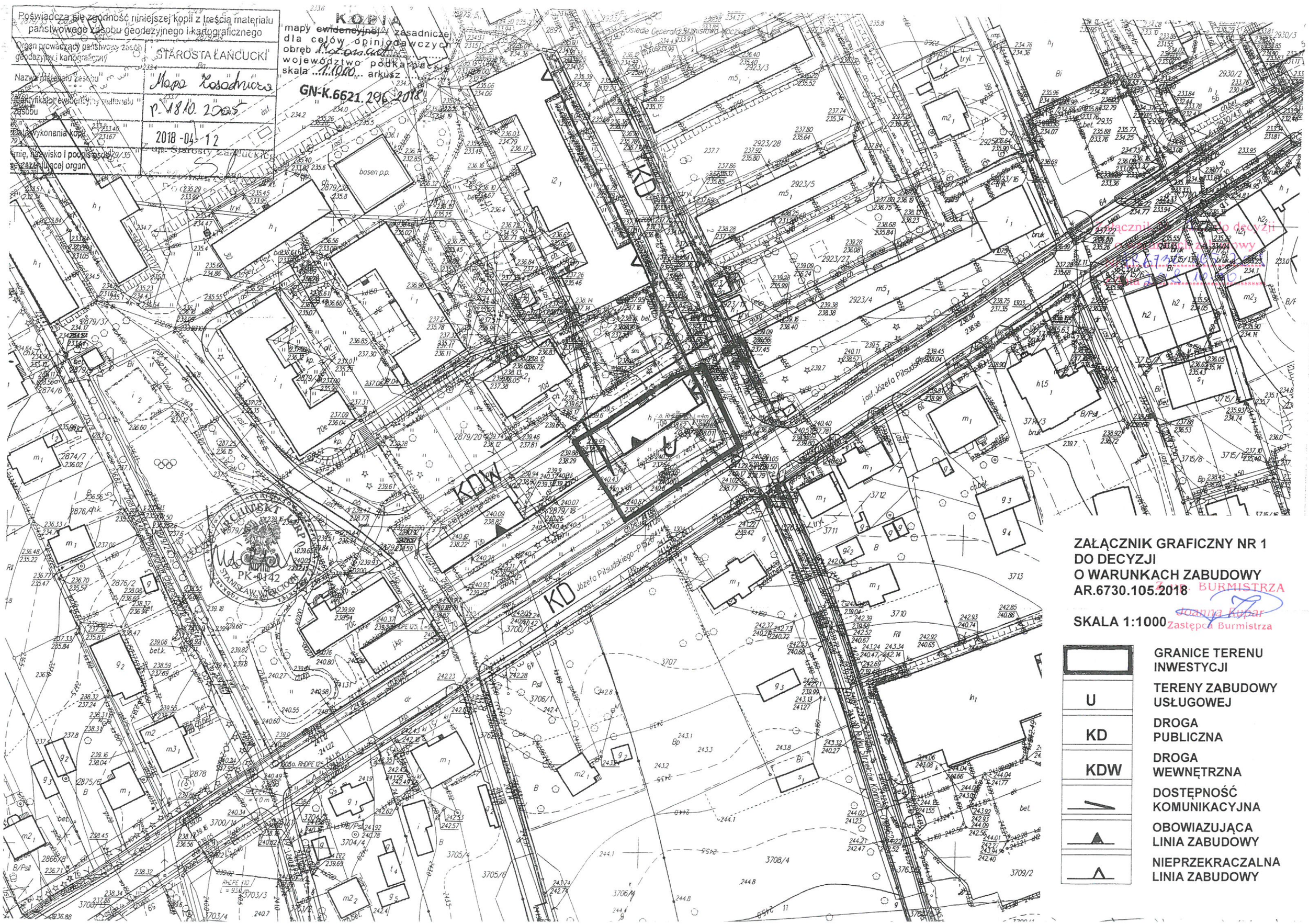
Załączniki:
- załącznik Nr 1 Decyzja - część graficzna
- załącznik Nr 2 Analiza - część tekstowa
- załącznik Nr 3 Analiza - część graficzna

Z up. BURMISTRZA
Joanna Kupar
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:
1. Wnioskodawca -Gmina Miasto Łańcut, Plac Sobieskiego 18, 37-100 Łańcut,
2. Zarząd Dróg Powiatowych w Łańcucie, ul. Grunwaldzka 68, 37-100 Łańcut,
3. Powiat Łańcucki, ul. Mickiewicza 2, 37-100 Łańcut.
4. A/a

Decyzja niniejsza stała się ostateczna
z dniem 14.11.2018 r.
Łańcut, dnia 14.11.2018 r.
podpis B. Kałamarz-Tworek
Beata Kałamarz-Tworek
Kierownik Wydziału Architektury

Pismo przygotowała: Beata Kałamarz-Tworek - Kierownik
Wydział Architektury
tel. +48 17 249 04 66
e.mail: architektura@um-lancut.pl



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY
AR.6730.105.2018

SKALA 1:1000

Z. z. BURMISTRZA
Joanna Kupar
Zastępca Burmistrza

	GRANICE TERENU INWESTYCJI
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KD	DROGA PUBLICZNA
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA
	DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA
	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ZAŁĄCZNIK NR 2

ANALIZA – CZĘŚĆ TEKSTOWA
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI P.N.:

„Rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych" na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego

1. **Podstawa prawna analizy**

Niniejsza analiza została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz przepisów wykonawczych do ustawy:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- Rozporządzenia 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

2. **Przedmiot wniosku**

Gmina Miasto Łańcut, Plac Sobieskiego 18, 37-100 Łańcut, złożyła dnia 24 września 2018 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję pn.: „Rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych" na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego. Do wniosku dołączono komplet dokumentów.

3. **Stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem**

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Łańcucie Nr XXXVI/247/2001 z dnia 31 października 2001 r. z późniejszymi zmianami, teren Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Łańcucie Nr XXXVI/247/2001 z dnia 31 października 2001 r. ze zm., teren inwestycji jest położony w obszarach położony w obszarach centrum oznaczonych symbolem C3. Powinny tu dominować funkcje centrotwórcze, usługi, urzędy, miejsca rozrywki, lokale gastronomiczne, obiekty handlowe. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

Obszar, na którym ustala się warunki zabudowy, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie występuje obowiązek jego sporządzenia. W zaistniałym przypadku braku planu miejscowego, inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, zgodnie z art. 4 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1 w związku z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o ustaleniu warunków 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 zagospodarowania terenu;
2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.);
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przystępując do rozpatrzenia wniosku, ustalono szerokość frontu terenu inwestycji od ul. X Pułku Strzelców Konnych na 28,0 m - jako tej jego części, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na przedmiotowy teren, zgodnie z § 2 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. Wokół nieruchomości objętej wnioskiem wyznaczono obszar analizy urbanistycznej w kształcie owalu o promieniu równym 84,0 m. Następnie w obszarze analizowanym przeprowadzono analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1ustawy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1 ustawy, stwierdza się:

1) lokalizacja spełnia warunki dobrego sąsiedztwa:
   a) w obszarze analizowanym znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej;
   b) w obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni części działek związanych z zabudową jest zróżnicowany i dla terenu inwestycji wynosi od 20% do 25%,
      - zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. wyznacza się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji w wysokości od 20% do 25%, uwzględniając zastane wielkości tego wskaźnika, zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.,
   c) w obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowych obiektów wynosi od 6,0 m do 50,0 m,
      - zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. dla istniejącego obiektu usługowego uwzględniając zastane wielkości tego parametru, ustala się:
      - szerokość elewacji od strony wschodniej 10,0 m (tolerancja ±20%),
   d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki obiektów na działkach sąsiednich wynosi od 3,0 m do 15,0 m,
      - zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. dla istniejącego obiektu usługowego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 3,0 m do 4,0 m, uwzględniając zastaną wielkość tego parametru,
   e) w obszarze analizowanym występują dachy płaskie oraz strome dwuspadowe o kątach nachylenia połaci od 5^0 do 35^0, główne kalenice równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowych, wysokość do kalenicy od 6,5 m do 9,5 m, główne kalenica równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowych:
      - zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. dla przedmiotowego obiektu usługowego uwzględniając zastaną geometrię dachu istniejącego obiektu ustala się dach stromy dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną kolor czerwony, kąt nachylenia połaci około 27^0, wysokość do kalenicy od 7,5 m do 8,0 m, kalenica równoległa do ul. Piłsudskiego,
2) teren ma dostęp do drogi publicznej:
   - dostępność komunikacyjna bezpośrednio z drogi wewnętrznej na działce 2879/20, powiązanej komunikacyjnie z drogą publiczna - ul. X Pułku Strzelców Konnych,
3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
   - inwestycja nie generuje zwiększonego zapotrzebowania na wodę i odbioru zwiększonej ilości ścieków sanitarnych,

- energia elektryczna z istniejącej linii elektroenergetycznej,
- ogrzewanie z sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w gminie;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.):
   - zgodnie z art. 10a przepisów rozdziału 2 ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast,
   - na działce występują grunty Bi,
   - nie jest wymagana decyzja zezwalająca na wyłączenie z produkcji rolnej.
5) decyzja o warunkach zabudowy jest zgodna z przepisami odrębnymi.

4. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy

1) Rodzaj inwestycji
   - zabudowa usługowa U,
   - rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych" na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego.
2) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:
   a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - teren obejmujący nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego przeznacza się pod zabudowę usługową, zgodnie z oznaczeniem symbolem U na załączniku graficznym,
      - na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, ustala się:
        - rozbudowę istniejącego zabytkowego budynku o schody zewnętrzne wzdłuż północnej elewacji, budowę tarasu wzdłuż południowej elewacji oraz zadaszenia nad zejściem do piwnic wzdłuż wschodniej elewacji,
        - przebudowę pomieszczeń istniejącego zabytkowego budynku cele usług kulturalnych, edukacyjnych i terapeutycznych,
      - obowiązująca linia zabudowy od strony południowej, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy wzdłuż ul. J. Piłsudskiego, zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym,
      - dopuszcza się przekroczenie ustalonej obowiązującej linii zabudowy planowanym zadaszonym tarasem, schodami maksymalnie o 4 m,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni ul. X Pułku Strzelców Konnych, zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym,
      - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy od 20% do 25%, w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji, zgodnie z wynikami analizy,
      - planowany budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych:
        - szerokość elewacji od strony wschodniej 10,0 m (tolerancja ±20%),
        - wysokość elewacji frontowej od 3,0 m do 4,0 m,
        - dach stromy dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną kolor czerwony, kąt nachylenia połaci około 27^0, wysokość do kalenicy od 7,5 m do 8,0 m, kalenica równoległa do ul. Piłsudskiego,
      - rozbudowę i przebudowę budynku projektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich,
      - w zagospodarowaniu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej,
   b) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- inwestycja nie generuje zwiększonego zapotrzebowania na wodę i odbioru zwiększonej ilości ścieków sanitarnych,
- energia elektryczna z istniejącej linii elektroenergetycznej,
- ogrzewanie z sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren zielony lub do istniejącej kanalizacji,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w gminie;

c) obsługi w zakresie komunikacji:
- dostępność komunikacyjna bezpośrednio z drogi wewnętrznej na działce 2879/20, powiązanej komunikacyjnie z drogą publiczna - ul. X Pułku Strzelców Konnych lub na własnym terenie,
- na terenie inwestycji przewidzieć minimum 1 +1 miejsce na każde rozpoczęte 30m^2 pow. użytkowej z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- planowana inwestycja nie może spowodować pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- planowana inwestycja nie może spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- planowana inwestycja nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;

e) ochrony obiektów na terenach górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami i obszarami górniczymi,
- działka jest położona poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
- lokalizacja inwestycji jest położona poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

3) Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny w skali 1:1000.

5. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w tym:

1) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 poz. 71) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren inwestycji jest położony poza granicami Zabytkowego Zespołu Miasta Łańcuta, wpisanego pod Nr A-320 do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- teren inwestycji jest położony poza strefami A - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta,
- teren inwestycji jest położony w strefie B-2 - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta,
- teren inwestycji jest położony poza strefą W – strefą obserwacji archeologicznej, ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta,
- na terenie inwestycji występuje obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- na terenie inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

6. Wnioski końcowe

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że lokalizacja inwestycji pn.: „Rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku użyteczności publicznej na budynek usług kulturalnych, edukacyjnych, społecznych i rekreacyjnych" na terenie obejmującym nieruchomość nr ew. gr. 2879/21, położoną w Łańcucie przy ul. J. Piłsudskiego. Na terenie istnieje możliwość realizacji zabudowy zgodnie z wnioskiem.

Projekt niniejszej decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 64 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga uzgodnienia:

- z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Przemyślu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Łańcucie w zakresie zagospodarowania pasa terenu przyległego do ul. J. Piłsudskiego w Łańcucie,
- z Burmistrzem Miasta Łańcuta w zakresie zagospodarowania pasa terenu przyległego do ul. X Pułku Strzelców Konnych w Łańcucie.

Analizę do decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. arch. Stanisław Wiercioch wpisany pod Nr PK – 0142 na listę POIA.

Załączniki:

- załącznik graficzny w skali 1:1000

Z up. BURMISTRZA
Joanna Bupar
Zastępca Burmistrza

Załącznik Nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
Nr AR.6730-105-2018
z dnia 2018-10-30

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3
DO ANALIZY DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY
AR.6730.105.2018

Z up. BURMISTRZA
Joanna Kupar
Zastępca Burmistrza

SKALA 1:1000

	OBSZAR ANALIZOWANY
	GRANICE TERENU INWESTYCJI
C1	JEDNOSTKA STRUKTURALNA USTALONA W SUIKZP
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA
	OBOWIĄZUJACA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	BUDYNKI ZABYTKOWE
	UKŁAD POŁACI DACHOWYCH