

GPM.6730.144.2021

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 1 ust. 2, art. 4 ust 2 pkt 2., art. 59 ust. 1, 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 2021 r., poz. 741, t.j. z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735, t.j.) oraz wniosku z dnia 6.10.2021 r. wniesionego przez Polski Związek Działkowców, Rodzinny Ogród Działkowy „Zielone Wzgórza”, ul. Polna 7A, 37-100 Łańcut;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

p.n.: „Zamontowanie urządzenia technicznego otworu studziennego S-1 i urządzeń służących do poboru wody oraz eksploatacji otworu studziennego dla potrzeb Rodzinnego Ogrodu Działkowego Zielone Wzgórza” w Łańcucie” na działce nr ewid. 5205/1 w Łańcucie przy ul. Polnej;

dla: Polskiego Związku Działkowców, Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Zielone Wzgórza”, ul. Polna 7A, 37-100 Łańcut.

1. Rodzaj inwestycji (art. 54 ust. 1 ustawy):

- obiekty infrastruktury technicznej, ustalono na podstawie § 2.1 lit. h Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych (art. 54 ust. 2a oraz ust. 3 ustawy):

1) w ramach linii rozgraniczających teren inwestycji (przedstawionych na załączniku nr 1) zrealizować planowaną inwestycję;

2) forma zabudowy – studnia głębinowa;

3) studnia głębinowa S-1 - wydajność – 7,2 m³/h, głębokość - 11 m p.p.t.,

4) teren dookoła studni ogrodzić oraz oznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji nie odnajduje się uzasadnienia do wyznaczania wskaźników:

a) linii zabudowy,

b) wskaźników zabudowy:

- powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji,

- powierzchni biologicznie czynnej;

6) podczas projektowania, realizacji jak i użytkowania planowanej inwestycji uwzględnić należy ograniczenia wynikające z usytuowania inwestycji w granicach obszarów o znaczących dla miasta walorach krajobrazowych.

3. Warunki zabudowy (art. 54 ust. 2a oraz ust. 3 w związku z art. 64 ustawy) – inwestycja nie dot. realizacji budynku stąd nie ustalono parametrów:

1) szerokości elewacji frontowej;

- 2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,
 - 3) geometrii dachu: kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości głównej kalenicy dachu, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy dachu.
4. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 54 ust. 2b ustawy):
- 1) planowane przedsięwzięcie zaliczone zostało do wymienionych w §3 ust. 1 pkt. 73 Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Miasta Łańcuta dnia 09.08.2021 r. w ramach postępowania pod znakiem OŚO.6220.5.2021 stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.
 - 2) teren inwestycji:
 - a) nie jest wpisany do rejestru zabytków,
 - b) zgodnie z ustaleniami Studium, jak i analizą materiałów dot. krajobrazu kulturowego miasta Łańcuta teren inwestycji znajduje się w granicach obszarów o znaczących lokalnych wartościach kulturowych,
 - c) nie stanowi dobra kultury współczesnej,Brak jest obiektów wymagających ochrony z ww. tytułu.
5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji (art. 54 ust. 2c w związku z art. 64 ustawy):
- 1) ilość miejsc postojowych – nie dotyczy;
 - 2) pośredni dostęp komunikacyjny z drogi publicznej gminnej ul. Polnej poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 2021/1.
6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (art. 54 ust. 2c w związku z art. 64 ustawy):
- Na podst. informacji zawartych we wniosku stwierdzono, że istniejące/projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego:
- 1) woda do celów bytowych – nie dotyczy;
 - 2) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
 - 3) odprowadzanie wód opadowo-deszczowych – na teren inwestycji;
 - 4) energia elektryczna – z istniejącej sieci elektroenergetycznej przy „domku administracyjnym”;
 - 5) energia gazowa – nie dotyczy;
 - 6) energia cieplna – nie dotyczy;
 - 7) unieszkodliwianie odpadów – nie dotyczy.
7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich (art. 54 ust. 2d ustawy):
- Projektowana inwestycja nie może powodować:
- 1) ograniczenia dostępu do drogi publicznej;
 - 2) pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności;
 - 3) pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 4) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
 - 5) zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby;
 - 6) zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
8. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych (art. 54 ust. 2e ustawy):
- Teren inwestycji nie zawiera się w ramach terenów lub obszarów górniczych.

9. Warunek o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4:

Nieruchomość stanowi obiekt punktowy, w ramach terenu rolnego, użytku ornego klasy RII. Natomiast w granicach obszar oddziaływania inwestycji znajdują się ponadto klasy RIIIa, jak i pastwiska trwałe klasy PsII oraz drogi i inne tereny zabudowane (Bi).

Ponadto teren w wygasłym dnia 31.12.2003 r. Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta przyjętym uchwałą Nr VI/30/94 z dnia 25.11.1994 r. Rady Miejskiej w Łańcucie, znajdował się w obszarze rolnym o symbolu R 5. Natomiast w granicach obszar oddziaływania inwestycji znajdują się ponadto obszary przemysłu i składów o symbolu P 6.

Na post. art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono, że teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w Rozdziale 2 tej ustawy.

Decyzja zezwalająca na wyłączenia z produkcji rolnej nie będzie wymagana.

UZASADNIENIE

Polski Związek Działkowców, Rodzinny Ogród Działkowy „Zielone Wzgórza”, ul. Polna 7A, 37-100 Łańcut złożył dnia 6.10.2021 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy p.n.: „Zamontowanie urządzenia technicznego otworu studziennego S-1 i urządzeń służących do poboru wody oraz eksploatacji otworu studziennego dla potrzeb Rodzinnego Ogródu Działkowego Zielone Wzgórza” w Łańcucie” na działce nr ewid. 5205/1 w Łańcucie przy ul. Polnej.

Do wniosku dołączono komplet dokumentów.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy stwierdzono, że:

- 1) w ramach obszaru analizowanego, przy tej samej drodze publicznej oraz drogach wewnętrznych przylegających do niej, co najmniej jedna działka sąsiednia jest zagospodarowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej, co stwierdzono w punkcie 5 decyzji;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co stwierdzono w punkcie 6 decyzji;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono w punkcie 9,
- 5) po uzgodnieniu projektu decyzji z Organami wymienionym w art. 53 ust. 4 ustawy uznaje się, że decyzja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 1) 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,
 - 2) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - 3) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Na przedmiotowym obszarze przeprowadzono analizę w zakresie warunków, o których mowa

w art. 53 ust. 3 ustawy. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/247/01

Rady Miasta Łańcuta z dnia 31.10.2001 r. z późn. zm. teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze ekologicznym o symbolu E13. Ponadto znajduje się poza granicami Zabytkowego Zespołu Miasta Łańcuta, wpisanego pod Nr A 320 do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Natomiast zgodnie z ustaleniami Studium, jak i analizą materiałów dot. krajobrazu kulturowego miasta Łańcuta teren inwestycji znajduje się w granicach obszarów o znaczących dla miasta walorach krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Planowana inwestycja jest położona poza terenami i obszarami górniczymi, poza obszarami szczególnego zagrożenia wodami powodziowymi Q1% oraz poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. 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., jak i nie jest wymagana decyzja zezwalająca na wyłączenia z produkcji rolnej.

Informacje zawarte w karcie informacyjnej oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wskazują, że dla studni wydajność zaplanowano na 7,2 m³/h oraz głębokości 11 m. Pozwolenia wodnoprawnego nie wymagają przydomowe studnie o głębokości mniejszej niż 30 m. Natomiast zgłoszenia wymaga studnia głębinowa, której wydajność nie przekracza 50 m³/h. Reasumując usługa wodna może wymagać pozwolenia wodno-prawnego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że inwestycja nie narusza przepisów odrębnych oraz istnieje możliwość realizacji inwestycji zgodnie z wnioskiem na warunkach określonych wyżej.

Udział społeczeństwa w postępowaniu, zapewniony został na podst. art. 10 §1 K.P.A., tj. poprzez indywidualne zawiadomienia stron. Na poszczególnych etapach Stronom przysługiwało prawo czynnego udziału, a przed wydaniem decyzji umożliwiono im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszenie uwag.

Udział Organów w postępowaniu, zapewniony został na podst. art. 53 ust. 4 ustawy:

- 1) z pktu 6 – Starosty Powiatowego w Łańcutie, w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- 2) z pktu 6 – Zarządu Zlewni PGW WP w Krośnie, w zakresie melioracji wodnych;
- 3) z pktu 11a ustawy – Dyrektora PGW Wód Polskich Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzesz. - w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozw. wodnoprawnego.

Dyrektor PGW Wód Polskich Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie pozytywnie uzgodnił projekt decyzji postanowieniem znak Rz.RPP.437.901.2021.AM w dniu 29.11.2021 r.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 5 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez Damiana Dragułę

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja składa się z:

- 1) załącznika nr 1 – graficznego z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wykonanego na kopii mapy zasadniczej o parametrach zgodnych z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) załącznika nr 2 – części tekstowej analizy o których mowa w art. 53 ust. 3 ustawy;
- 3) załącznika nr 3 – części graficznej analizy, o której mowa w ppkt. 2.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje Stronom, na podstawie art. 127 § 1 i art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Łańcuta, w terminie 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.

Otrzymują:

1. Polski Związek Działkowców Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie Rodzinny Ogród Działkowy „Zielone Wzgórza” w Łańcut, ul. Polna 7A, 37-100 Łańcut,
2. A/a

Pismo przygotowała: Beata Kałamarz-Tworek – Kierownik
Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Mieniem

tel. +48 17 249 04 66
e.mail:
architektura@um-
lancut.pl

Data sporządzenia pisma: 2021-12-28	Podpis sporządzającego pismo:	Podpis akceptującego pismo:
--	----------------------------------	--------------------------------



Załącznik nr 2 do decyzji Nr GPM.6730. 144 .2021
z dnia 28 grudnia 2021 r.

Analizy o których mowa w art. 53 ust 3 ustawy	
Wnioskodawca:	Polski Związek Działkowców, Rodzinny Ogród Działkowy „Zielone Wzgórze”, ul. Polna 7A, 37-100 Łańcut
Nazwa zamierzenia inwestycyjnego:	Zamontowanie urządzenia technicznego otworu studziennego S-1 i urządzeń służących do poboru wody oraz eksploatacji otworu studziennego dla potrzeb Rodzinnego Ogrodu Działkowego Zielone Wzgórze w Łańcucie
Teren objęty wnioskiem:	Działka nr ewid. 5205/1 w Łańcucie przy ul. Polnej
Rodzaj inwestycji:	Obiekty infrastruktury technicznej

Podstawa prawna opracowania:

- 2 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, t.j. z późn. zm.), zwana dalej ustawą.
- 3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).
- 4 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.).
- 5 Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, t.j. z późn. zm.).
- 6 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- 7 Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470, t.j. z późn. zm.).
- 8 Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326).

I. Analiza wniosku inwestora:

- 1) Granicę terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej o parametrach zgodnych z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Charakterystyka inwestycji:
 - a) określono zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) określono gabaryty w formie opisowej i graficznej.
- 3) Na podstawie § 2.1 lit. h Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, przyporządkowano rodzaj zabudowy jako obiekty infrastruktury technicznej.

II. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu:

1. Parametry obszaru analizowanego oraz zasada jego delimitacji:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia, wyznaczono obszar analizowany. Obszar ten zaznaczono w części

graficznej analizy na kopii mapy zasadniczej o parametrach zgodnych z art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany określony został w § 2 ust. 4 oraz § 3 Rozporządzenia, standardowo wyznacza się go na podstawie trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, lecz nie może być on mniejszy niż 50,0m.

Front działki określony został w § 2 ust. 5 Rozporządzenia. Główny wjazd na teren inwestycji odbywa się z ul. Polnej. Ponieważ planowane zamierzenie dot. realizacji obiektu infrastruktury technicznej w postaci studni głębinowej – obiektu punktowego, na potrzeby niniejszego postępowania przyjmuje się, że granica obszaru analizowanego jest zarazem średnicą leja depresyjnego (oddziaływania eksploatacyjnego) ww. studni, tj. ok. 110 m od niej. Obszar ten obejmuje tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Zielone Wzgórza” oraz niewielki fragment działki przy ul. Polnej.

2. Analiza warunków, o których mowa w art. 61. ust. 1 pkt 1-4 ustawy:

2. Teren inwestycji usytuowany jest w Łańcucie, na południe od ul. Polnej i obejmuje część działki nr ewid. 5205/1, teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Zielone Wzgórza”.

Otoczenie zagospodarowane jest zgodnie z pkt. 2.1 („Parametry obszaru analizowanego oraz zasada jego delimitacji”). Biorąc pod uwagę pierwszą część art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy stwierdzono, że co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zagospodarowana infrastrukturą techniczną, tj. w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji (pkt. 2.1 oraz Załącznik Nr 3). Rozważania co do dalszej części zawarto w pkt 3 („Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”).

3. Teren posiada pośredni dostęp komunikacyjny z drogi publicznej gminnej ul. Polnej poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 2021/1.

4. Na podst. art. 61 ust. 5 ustawy stwierdzono, że istniejące / projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego, do wniosku załączono:

- 1) woda do celów bytowych – nie dotyczy;
- 2) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- 3) odprowadzanie wód opadowo-deszczowych – na teren inwestycji,
- 4) energia elektryczna – z istniejącej sieci elektroenergetycznej przy „domku administracyjnym”,
- 5) energia gazowa – nie dotyczy,
- 6) energia cieplna – nie dotyczy,
- 7) unieszkodliwianie odpadów – nie dotyczy.

5. Nieruchomość stanowi obiekt punktowy, w ramach terenu rolnego, użytku ornego klasy RII. Natomiast w granicach obszar oddziaływania inwestycji znajdują się ponadto klasy RIIIa, jak i pastwiska trwałe klasy PsII oraz drogi i inne tereny zabudowane (Bi).

Ponadto teren w wygasłym dnia 31.12.2003 r. Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta przyjętym uchwałą Nr VI/30/94 z dnia 25.11.1994 r. Rady Miejskiej w Łańcucie, znajdował się w obszarze rolnym o symbolu R 5. Natomiast w granicach obszar oddziaływania inwestycji znajdują się ponadto obszary przemysłu i składów o symbolu P 6.

Na post. art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono, że teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w Rozdziale 2 tej ustawy.

Decyzja zezwalająca na wyłączenia z produkcji rolnej będzie wymagana.

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

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi teren inwestycji:
 - a) nie znajduje się na terenach: objętych formami ochrony przyrody, objętych ochroną konserwatora zabytków, górniczych, zamkniętych,
 - b) nie zawiera się w wyznaczonym w Studium obszarze: wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ani rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m² a także obszarze przestrzeni publicznej.
2. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/247/01 Rady Miasta Łańcuta z dnia 31.10.2001 r. z późn. zm. teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze ekologicznym o symbolu E13. Nie występuje potrzeba uwzględnienia niniejszej decyzji w ocenie aktualności studium zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako decyzji wymuszającej w nim zmiany.
3. Analiza innych dokumentów planistycznych oraz aktów prawnych: informacje zawarte w karcie informacyjnej oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wskazują, że dla studni wydajność zaplanowano na 7,2 m³/h oraz głębokości 11 m. Pozwolenia wodnoprawnego nie wymagają przydomowe studnie o głębokości mniejszej niż 30 m. Natomiast zgłoszenia wymaga studnia głębinowa, której wydajność nie przekracza 50 m³/h. Reasumując usługa wodna może wymagać pozwolenia wodno-prawnego.
4. Analiza dotycząca zagadnień ochrony środowiska:
 - a) planowane przedsięwzięcie zaliczone zostało do wymienionych w §3 ust. 1 pkt. 74 Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Miasta Łańcuta dnia 09.08.2021 r. w ramach postępowania pod znakiem OŚO.6220.5.2021 stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia,
 - b) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z:
 - potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska – nie dotyczy,
 - obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody – nie dotyczy.
5. Analiza dotycząca ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z ustaleniami Studium, jak i analizą materiałów dot. krajobrazu kulturowego miasta Łańcuta teren inwestycji znajduje się w granicach obszarów o znaczących dla miasta walorach krajobrazowych.
6. Analizy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: nie dotyczy.
7. Analiza stosunków własnościowych: nie obowiązują inne akty prawne mające wpływ na sposób zagospodarowania terenu, z wyjątkiem prawa własności. Występowanie ograniczonych praw rzeczowych, obciążających nieruchomość w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości, powinno być stwierdzone i uwzględnione w opracowanym projekcie budowlanym.
4. Warunki i zasady zagospodarowania terenu w stosunku do sieci infrastruktury technicznej (warunek, o którym mowa w art. 61. ust. 1 pkt 6 ustawy):

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

 - 1) 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;

- 2) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- 3) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przy projektowaniu inwestycji należy zachować wymogi Prawa Budowlanego oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie.

III. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

W granicach prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego, tj. na podst. § 2 ust. 4 oraz § 3 Rozporządzenia występuje zagospodarowanie o tej samej funkcji co planowana (pkt 2.1, 2.2.1). Ponieważ planowane zamierzenie dot. realizacji studni, nie było wymagane analizowanie nieruchomości pod kątem warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy.

Analizy tej dokonuje się dla „działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej – gminnej ul. Polnej.

Część III. Wyniki przeprowadzonych analiz:

1. Zakres uzgodnień ustalony zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy:

- 1) z pktu 6 – Starosty Powiatowego w Łańcucie, w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- 2) z pktu 6 – Zarządu Zlewni PGW WP w Krośnie, w zakresie melioracji wodnych;
- 3) z pktu 11a ustawy – Dyrektora PGW Wód Polskich Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzesz. - w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozw. wodnoprawnego.

2. Ponieważ planowane zamierzenie nie dotyczy realizacji budynku nie odnajduje się uzasadnienia do wyznaczania wskaźników i parametrów zabudowy określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj.:

- 1) wskaźnika linii zabudowy;
- 2) wskaźników zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji:
 - a) powierzchnia zabudowy,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 5) geometrii dachu: kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości głównej kalenicy dachu, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy dachu.