

OBWIESZCZENIE

DECYZJA o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572), art. 1 ust. 2, art. 4 ust.2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 54, art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 59, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Błazowa, Plac Jana Pawła II 1, 36-030 Błazowa, z dnia 03.01.2025 r., zmienionego w dniu 11.02.2025 r.

ustalam lokalizację inwestycji

pod nazwą: „Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku biurowego w Błazowej”, na terenie obejmującym działki o nr ew.: 780/5, 780/3, położone w mieście Błazowa, gm. Błazowa, na rzecz Gminy Błazowa, Plac Jana Pawła II 1, 36-030 Błazowa.

WARUNKI ZABUDOWY:

1. *Rodzaj inwestycji:* zabudowa usługowa,
 2. *Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:*
 - 2.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku biurowego.
 - 2.2. Warunki wynikające z dokonanych uzgodnień inwestycji: bez uwag.
 - 2.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez północno - zachodnią i północno - wschodnią ścianę zewnętrzną budynku objętego inwestycją;
 - rozbudowa budynku od strony południowo - wschodniej;
 - nadbudowa budynku (podniesienie ścianek kolankowych o max. 1,5 m),
 - powierzchnia zabudowy budynku po rozbudowie - do 175 m²;
 - liczba kondygnacji budynku nie może ulec zmianie;
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 15% powierzchni terenu inwestycji;
 - zmiana konstrukcji dachu - dach wielospadowy o kątach nachylenia połaci 25°.
- Kierunek
i wysokość głównej kalenicy - bez zmian. Pokrycie dachu - blacha kładziona na rąbek
w kolorze ceglasto-czerwonym lub jasno szarym.
- wyburzenie ścian zewnętrznych (frontowej i tylnej), z wykonaniem nowych ścian, w tym "ścięcia" narożnika budynku na połączeniu ul. 3 Maja z ul. Zieloną). Wyburzenia ścian działowych, wykonanie otworów w ścianach konstrukcyjnych, wyburzenie kominów, betonowych schodów zewnętrznych i rampy, wewnętrznych schodów betonowych i schodów drewnianych,
 - budowa nowych stropów i klatki schodowej wraz z szybem windowym, wykonanie wzmocnienia fundamentów budynku,
 - termomodernizacja ścian zewnętrznych z wykonaniem nowych tynków,

- zmiana układu funkcjonalnego budynku, w tym połączenie komunikacyjne z budynkiem istniejącym na działce nr ew. 780/1 (wykonanie otworu pomiędzy budynkami na poziomie +1,
- budowa nowych kominów wentylacyjnych i spalinowego,
- budowa nowych ścian działowych wynikających z projektowanego układu funkcjonalnego,
- inne roboty budowlane związane z przebudową i rozbudową budynku

2.4. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Prace projektowe i budowlane należy wykonać zgodnie z wymogami m.in. :

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

2.5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- przy projektowaniu i budowie obiektu budowlanego stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, również w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac

2.6. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji podlega przepisom wynikającym z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ze względu na jego lokalizację na terenie stanowiska archeologicznego nr 1 w Błażowej (AZP 106-77/1) - miasto średniowiecze. Stanowisko figuruje w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (nie jest wpisane do rejestru zabytków),
- zgodnie z art. 31, ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna, lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego - jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a, ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków,
- zgodnie z art. 31, ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny (uzgodnienie to odbywa się w drodze odrębnej decyzji konserwatorskiej na wniosek inwestora),
- projekt na etapie koncepcji uzgodnić z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Przemyślu (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków - Delegatura w Rzeszowie).

2.7. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej nr ew. 68/1 (ul. 3 Maja) oraz z drogi gminnej nr ew. 780/4 (ul. Zielona).
- na terenie inwestycji zapewnić nie mniej niż 3 stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, w tym nie mniej niż jedno stanowisko do parkowania dla samochodu osoby ze szczególnymi potrzebami,
- zaopatrzenie w media: wodę z wodociągu gminnego, energię elektryczną, kanalizację sanitarną, gaz w ramach istniejących przyłączy.
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji oraz, z połąci dachu od strony drogi powiatowej - powierzchniowo, do istniejącej w pasie drogowym kanalizacji deszczowej,

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej;

- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności;
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

Uzasadnienie

Inwestor przedstawił wniosek spełniający wymogi zawarte w art. 52 ust.2 ustawy z dnia 21 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, że na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Planowana inwestycja realizuje cele określone w art. 6, pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

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

W wyniku powyższego stwierdzono, że ustalona lokalizacja inwestycji uwzględnia potrzeby interesu publicznego i nie narusza obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Teren inwestycji położony jest poza zasięgiem obszarów objętych ochroną konserwatora przyrody, nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi oraz zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, nie jest położony w terenie górniczym ani terenie zamkniętym. Teren położony jest w granicach stanowiska archeologicznego nr 1 w Błazowej (AZP 106-77/1- miasto średniowiecze), które figuruje w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Teren nie znajduje się w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, ani gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z powyższym nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

Inwestycja nie wymaga przeprowadzania postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ponieważ nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.).

Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy 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, Burmistrz Błazowej uznał, że planowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na obszar Natura 2000. Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, nie będzie realizowana w pobliżu jej granicy oraz w żaden sposób nie będzie na nią oddziaływać, w związku z tym nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

Mając na uwadze wymóg art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony ze:

1. Starosta Rzeszowski – art. 53 ust. 4 pkt 6;
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Krośnie – art. 53 ust. 4 pkt 6;
3. Starosta Rzeszowski – art. 53 ust. 4 pkt 5a

4. PPIS w Rzeszowie – art. 53 ust. 4 pkt 2a
5. Zarząd Dróg Powiatowych w Rzeszowie - art. 53 ust. 4 pkt 9
6. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie ul. Mickiewicza 7- art. 53 ust. 4 pkt 2

-organy uzgadniające w terminie określonym w ustawie nie zajęły stanowiska, zgodnie

z przepisami prawa uzgodnienie uważa się za dokonane.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji został sporządzony przez osobę uprawnioną, wpisaną na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów.

W toku postępowania administracyjnego Strony postępowania wniosły uwagi do projektu decyzji, zostały uwzględnione w treści decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej wykonanej na mapie w skali 1:500.

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

- 1) wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- 2) załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 500, na którym przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji wraz z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Oryginały powyższych załączników są do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białowej, Plac Jana Pawła II 1, pokój nr 1, w godzinach pracy urzędu.

P o u c z e n i e

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

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

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

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

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ostateczną), wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Burmistrza Błażowej w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia 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.

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

Zgodnie z art. 53. ust. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie.

Na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Błażowej oraz w m. Błażowa, bip.blazowa.com.pl wywieszono w dniach 29.04.2025 – 13.05.2025 r.