BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

GPB.6730.99.2016

Przeworsk, 2017 – 03 – 30

URZĄD MIASTA PRZEWORSKA
Wpłynęło dnia 30. MAR. 2017
L.dz. 3436
Przekazano

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie:
- art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.),
- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skrócie: ustawa o p. i z. p., tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia **30.12.2016 r.,**

złożonego przez **Gminę Miejską Przeworsk, ul. Jagiellońska 10, 37-200 Przeworsk,**

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej:

– ***budowę parkingu wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 3413/1 położonej w Przeworsku przy ul. Juliusza Słowackiego,***

u s t a l a m warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, zawarte w częściach: tekstowej i graficznej decyzji, stanowiących integralną całość.

Część tekstowa decyzji:

I. Rodzaj inwestycji:
Budowa parkingu wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 3413/1 położonej w Przeworsku przy ul. Juliusza Słowackiego.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu inwestycji oraz jego zabudowy wynikające z przepisów

1. Z zakresu kształtowania ładu przestrzennego:

a) Uwzględnienia, że obszar terenowy w którym zamierzona jest inwestycja nie posiada aktualnie (od 01.01.2003 r.) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w skrócie: mpzp) i nie występuje na nim obowiązek sporządzenia mpzp - w świetle przepisów art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
b) Uwzględnienia, że przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb inwestycji (na zasadach określonych w art. 53 ust. 3, art. 64 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy o p. i z. p. oraz w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. nr 164 poz. 1588).
Analiza ta stanowi załącznik do decyzji i jej wyniki ustalają wymagania dla nowej zabudowy:
rodzaj zabudowy – budowa parkingu wraz z infrastrukturą techniczną,
funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – usługi,
warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
– nieprzekraczalna linia zabudowy jak zaznaczono w części graficznej - 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych: kategorii wojewódzkiej (ul. Juliusza Słowackiego) oraz kategorii powiatowej (ul. Tkacka),

BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

– dopuszcza się zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi,
– dopuszcza się etapowanie inwestycji,
– wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: do 1,
– budowa dróg wewnętrznych o szerokości od 5,00 m do 6,00 m z przylegającymi obustronnie chodnikami o szerokości od 2,50 m do 5,00 m,
– budowa zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 835 Lublin- Grabownica Starzeńska – ul. Juliusza Słowackiego,
– budowa zjazdu z drogi powiatowej- ul. Tkacka,
– budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości ok. 131 sztuk (w tym stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych),
– powierzchnia zabudowy projektowanych miejsc postojowych wraz z drogami manewrowymi ok. 2795 m^2,
– budowa infrastruktury technicznej obejmującej:
- budowę odcinka sieci kanalizacji deszczowej zbierającej wody deszczowe z terenów utwardzonych dróg, chodników oraz miejsc postojowych,
- budowa odcinka linii oświetlenia ulicznego,

– budowa budynku zaplecza higieniczno- sanitarnego:
- budynek wolnostojący, parterowy, bez podpiwniczenia,
- powierzchnia zabudowy około 30,00 m^2,
- szerokość elewacji frontowej 6,00m ± 20%,
- wysokość budynku do kalenicy 5,00m do 7,00m,
- wysokość budynku do gzymsu 2,00m do 3,50m,
- forma dachu: dwu lub wielospadowy,
- kąt nachylenia dachu 30-45°.

2. Z zakresu obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) Działka nr 3413/1 przylega do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Tkacka oraz do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej – ul. Juliusza Słowackiego.
b) Inwestycja posiada możliwość przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu.
c) Gromadzenie odpadów stałych do kontenerów usytuowanych na terenie stanowiącym własność inwestora, a gospodarka odpadami na zasadach obowiązujących na terenie miasta, zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1987).

3. Z zakresu ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków a także dóbr kultury współczesnej:

a) Należy spełnić wymagania ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), z wyłączeniem przepisów rozdziału 2, którego nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.
b) Teren inwestycji położony jest poza obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko przyrodnicze.
c) Inwestycja zamierzona jest na działce nr 3413/1 znajdującej się w strefie „E"- ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów lub zespołów obiektów, wyznaczonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przeworska uchwalonym uchwałą nr LV/354/2002 Rady Miasta Przeworska z dnia 07.10.2002 r.
d) Należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia działki w zasięgu granicy strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 "Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów".
e) Wody opadowe, które zbierane będą przez kanalizację deszczową odprowadzane będą do istniejącej, w terenie drogi powiatowej, sieci kanalizacji deszczowej.
f) Inwestycja projektowana jest na terenie, który przeznaczony był na budowę tzw. „małej obwodnicy" (obejścia centrum miasta od strony południowej z dojazdem do zielonego

rynku) w MPO ZP miasta Przeworska z 1992 r. (symbol: Zm. MPO ZP - 011 KNIV) oraz w MPS ZP Centrum miasta Przeworska z 1992 r. (symbol: Zm. MPO ZP – 09 KZ) Dokumenty te utraciły moc obowiązującą na koniec 2002 r.
g) Część działki nr 3413/1 od strony zachodniej przeznaczona była na poszerzenie ulicy układu podstawowego głównej tranzytowej krajowej nr 879 relacji Przeworsk– Dynów (Juliusza Słowackiego, Węgierska) zgodnie z MPS ZP Śródmieście m. Przeworska (symb. 03 KG/KZ).
h) Zamierzenie inwestycyjne na działce nie może być zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71 z późn. zm.).
i) Działka w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przeworska oznaczona jest między innymi jako: tereny zalewane wodami Q1%,
j) Według opracowania pn. „Określenie zagrożenia powodziowego w zlewni Wisłoka" działka nr 3413/1 nie jest objęta zasięgiem wód powodziowych.

4. Z zakresu ochrony interesów osób trzecich:

a) Inwestycję należy projektować uwzględniając wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich - w szczególności określone w art. 5, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.).
b) Inwestycja nie może być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać użytkowania nieruchomości sąsiednich (ograniczać: dostępu do drogi publicznej, parkowania, korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi).
c) Inwestor nie może zmieniać stosunków wodnych na działce, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jej gruncie wody opadowej i odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie zgodnie z przepisami art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).
d) Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki oraz ograniczać inwestowania na działkach sąsiednich.

5. W zakresie zabudowy terenu inwestycji:

a) Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi, w szczególności przepisami: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).
b) Inwestor dokona zgłoszenia budowy planowanej inwestycji do Starosty Przeworskiego lub uzyska pozwolenie na budowę od Starosty Przeworskiego, zgodnie z przepisami art. 29 i art. 30 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane.

III. Warunki dotyczące linii rozgraniczających teren inwestycji:

Uwzględnienia linii rozgraniczających teren inwestycji - oznaczonych w części graficznej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000.

Uzasadnienie i pouczenie:

Objęta decyzją inwestycja zamierzona jest w obrębie obszaru, który aktualnie (od 01.01.2003 r.) nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skrócie: ustawa o p. i z. p.).

BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

Rozpatrując (analizując) wniosek złożony przez Gminę Miejską Przeworsk Burmistrz Miasta Przeworska ustalił, że spełnione są łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji:

- teren inwestycji nawiązuje do istniejącego otoczenia - wymagania dla nowej zabudowy określono w oparciu o wyniki analizy wykazanej pod poz. II pkt. 1b decyzji, które wskazują na możliwość wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy,
- teren posiada dostęp do drogi publicznej kat. powiatowej – ul. Tkacka oraz drogi publicznej kat. wojewódzkiej – ul. Juliusza Słowackiego,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przeprowadzenia wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego,
- teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W sprawie Burmistrz Miasta Przeworska dokonał zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania administracyjnego (pismem z dnia 18.01.2017 r.), na które nie wpłynęły zastrzeżenia lub wnioski stron, w wyznaczonym terminie.

Burmistrz Miasta Przeworska orzekł pismem z dnia 04.01.2017r. nr OŚ.6220.44.2016.JK, iż planowana inwestycja w świetle ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 353 z późn. zm.) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. w Dz. U. z 2016r. poz. 71) nie będzie wymagała wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr inż. Sylwia Krupa, inspektor referatu Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w Urzędzie Miasta Przeworska, spełniająca warunek o którym mowa w art. 5 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję o warunkach zabudowy Burmistrz Miasta Przeworska ponownie uzgodnił w zakresie wymaganym art. 53 ust. 4 pkt. 5, 6, 9, 10, 10a, 11 ustawy o p. i z. p. z:

- organem właściwym administracji geologicznej w odniesieniu do wód podziemnych- Ministrem Środowiska, uzgodnienie dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- organem właściwym w sprawie melioracji - Dyrektorem Podkarpackiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Rzeszowie działającym z upoważnienia Marszałka Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie, uzgodnienie dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Starostą Przeworskim - organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz organem właściwym w zakresie zadań samorządowych znaczenia ponadlokalnego oraz lokalnego - uzgodnienie dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zarządcą dróg publicznych kat. powiatowych (ul. Tkacka) – Dyrektorem Powiatowego Zarządu Dróg w Przeworsku, uzgodnienie dokonane postanowieniem z dnia 03.03.2017r. znak: PZD-ED.4051.31.1.2017, na warunkach określonych w tym postanowieniu,
- zarządcą drogi publicznej kat. wojewódzkiej (ul. Juliusza Słowackiego) - Podkarpackim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie, uzgodnienie dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

- Marszałkiem Województwa Podkarpackiego - organem właściwym w zakresie zadań samorządowych znaczenia ponadlokalnego, uzgodnienie dokonane postanowieniem z dnia 06.03.2017r. znak: RR-IV.760.1.20.2017.AM, na warunkach określonych w tym postanowieniu,
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, uzgodnienie dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków z/s w Przemyślu, w odpowiedzi na wystąpienie organu o uzgodnienie projektu decyzji postanowieniem z dnia 07.03.2017r. znak: AZP-II.5151.25.2017.PT umorzył postepowanie uzgodnieniowe z uwagi na brak na obszarze objętym inwestycją formy ochrony konserwatorskiej z art. 7 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. w Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.) oraz nie ujęcie w gminnej ewidencji zabytków.

W podanym wyżej stanie faktycznym i prawnym wydaję decyzję o w. z. na wniosek Inwestora.

Jednocześnie poucza się strony w sprawie, że:

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o p. i z. p. decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 1 ustawy o p. i z. p. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 i ust. 2 ustawy o p. i z. p. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu tego nie stosuje się jednak, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Przeworska w terminie do 14 dni licząc od daty jej doręczenia.

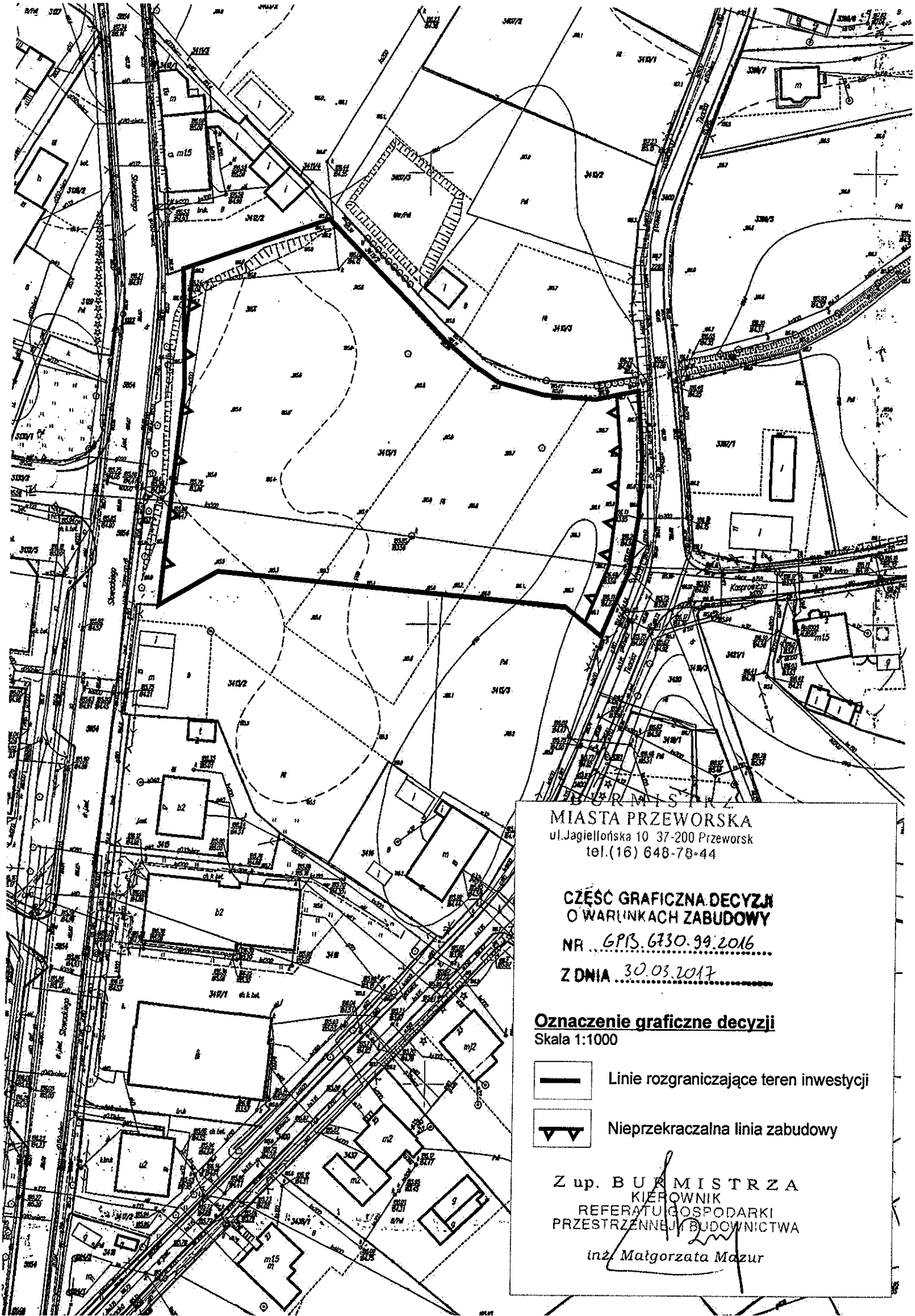
Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu.

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Otrzymują:
1. Wnioskodawca: Gmina Miejska Przeworsk, ul. Jagiellońska 10, 37-200 Przeworsk, (właściciel działek nr nr 3413/1, 3411/2, 3411/2),
2. Pan Maciej Kędzierski, al. Armii Ludowej 9/17, 00-575 Warszawa, (właściciel działek nr nr 3413/2, 3413/3),
3. Województwo Podkarpackie, al. Łukasza Cieplińskiego 4, 35-010 Rzeszów, (właściciel działki nr 5654),
4. Powiat Przeworski, ul. Jagiellońska 10, 37-200 Przeworsk, (właściciel działki nr 3400),
5. Pani/Pan Janina i Marian Kędziora, ul. Juliusza Słowackiego 13, 37-200 Przeworsk, (właściciele działki nr 3412/2),
6. A/a.

Zwolnione z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o w. z. - zgodnie z art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz.1827).

Z up. BURMISTRZA
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA
inż. Małgorzata Mazur



BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

NR GPB.6730.99.2016

Z DNIA 30.03.2017

Oznaczenie graficzne decyzji

Skala 1:1000

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Z up. BURMISTRZA
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA
inż. Małgorzata Mazur

BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI NR

GPB.6730.99.2016

GPB.6730.99.2016

Analiza
funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego

Data wniosku: 30.12.2016 r.,

Wnioskodawca: Gmina Miejska Przeworsk, ul. Jagiellońska 10, 37-200 Przeworsk,

Tytuł inwestycji: budowa parkingu wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 3413/1 położonej w Przeworsku przy ul. Juliusza Słowackiego.

Analiza została dokonana na podstawie:
- przepisów art. 53 ust. 3, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skrócie: ustawa o p. i z. p., Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),
- przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588).

W celu przeprowadzenia analizy wykorzystano:
- Raport dla jednostki rejestrowej uzyskany z programu VievEwid z dnia 13.01.2017 r.,
- Kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przeworska, uchwalone uchwałą Nr LV/354/2002 przez Radę Miasta Przeworska z dnia 7.10.2002r., w skrócie Studium,
- Zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przeworska z 1992 r. (zatwierdzoną przez Radę Miasta Przeworska uchwałą nr 219/XXXV/92 z dnia 4.06.1992 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Przemyskiego nr 8 poz. 69 z dnia 06.08.1992 r.), w skrócie MPO ZP m. Przeworska,
- Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia Przeworska (zatwierdzony przez Radę Miasta Przeworska uchwałą nr 365/LII/93 z dnia 7.10.1993 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Przemyskiego nr 20 poz. 145 z dnia 14.12.1993 r.), w skrócie MPS ZP Śródmieście m. Przeworska,
- Gminną Ewidencję Zabytków przyjętą Zarządzeniem Burmistrza Miasta Przeworska nr 21/2014 z dnia 14 marca 2014 roku,
- Wizję terenową, która miała miejsce: 31.01.2017 r.

Część graficzną analizy stanowi kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmująca teren analizowany.

I. Ustalenia dotyczące stanu faktycznego

1. Zasięg terenu objętego analizą

Analizie poddano teren wnioskowany o wydanie decyzji o warunkach zabudowy –działkę nr 3413/1 oraz obszar działek położonych w sąsiedztwie, w promieniu obejmującym min. trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniej niż 50 m. Granice obszaru objętego analizą zaznaczone zostały w części graficznej analizy, na mapie w skali 1:1000.

BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

2. *Stan zainwestowania terenu analizowanego*

a) *Zagospodarowanie terenu działek/działki objętej wnioskiem o wydanie decyzji:*

Teren przewidziany pod inwestycję wolny jest od zabudowy.

Zgodnie z raportem dla jednostki rejestrowej działka nr 3413/1 oznaczona jest symb.: PsII – „pastwiska" oraz RII – „grunty orne".

b) *Zagospodarowanie terenu działek sąsiadujących:*

- działka nr 3400 jest to droga publiczna kategorii powiatowej- ul. Tkacka,
- działka nr 5654 jest to droga publiczna kategorii wojewódzkiej – ul. Juliusza Słowackiego,
- działki nr nr 3413/2, 3412/2 zabudowane są budynkami mieszkalnymi oraz zabudową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej,
- działka nr 3413/3 wolna jest od zabudowy,
- działa nr 3411/2 stanowi rów melioracyjny,
- działka nr 3412/2 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

c) *Charakterystyczne parametry zabudowy istniejącej w terenie analizowanym:*

- rodzaj zabudowy i jej funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowo- handlowa, zabudowa garażowa, zabudowa magazynowa, parkingi, parafia rzymsko-katolicka pod wezwaniem Ducha Świętego w Przeworsku, budynek ratusza,
- odległości istniejących budynków od krawędzi jezdni drogi publicznej do ok. 46 m, w terenie analizowanym znajdują się budynki usytuowane w granicy działki,
- szerokość elewacji frontowych w przypadku zabudowy od 3,00m do 75,00m,
- wysokość budynków usługowych: wysokość do kalenicy do 10,00m, wysokość do okapu do 6,00m,
- formy dachów w budynkach: jedno, dwu lub wielospadowe,
- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: od 0 (teren działki nr 3413/3) do ok. 1 (teren działki nr 3222/4).

d) *Wymagania dla nowej zabudowy wynikające z analizy terenu:*

- rodzaj zabudowy: budowa parkingu wraz z infrastrukturą techniczną,
- funkcja zabudowy: usługi,
- nieprzekraczalna linia zabudowy jak zaznaczono w części graficznej - 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych: kategorii wojewódzkiej (ul. Juliusza Słowackiego) oraz kategorii powiatowej (ul. Tkacka),
- dopuszcza się zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi,
- dopuszcza się etapowanie inwestycji,
- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: do 1,
- budowa dróg wewnętrznych o szerokości od 5,00m do 6,00m z przylegającymi obustronnie chodnikami o szerokości od 2,50m do 5,00m,
- budowa zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 835 Lublin- Grabownica Starzeńska – ul. Juliusza Słowackiego,
- budowa zjazdu z drogi powiatowej – ul. Tkackiej,
- budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości ok. 131 sztuk (w tym stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych),
- powierzchnia zabudowy projektowanych miejsc postojowych wraz z drogami manewrowymi ok. 2795 m^2,

BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

- budowa infrastruktury technicznej obejmującej:
  - budowę odcinka sieci kanalizacji deszczowej zbierającej wody deszczowe z terenów utwardzonych dróg, chodników oraz miejsc postojowych,
  - budowa odcinka linii oświetlenia ulicznego,
- budowa budynku zaplecza higieniczno- sanitarnego:
  - budynek wolno stojący, parterowy, bez podpiwniczenia,
  - powierzchnia zabudowy około 30,00 m^2,
  - szerokość elewacji frontowej 6,00m ± 20%,
  - wysokość budynku do kalenicy 5,00m do 7,00m,
  - wysokość budynku do gzymsu 2,00m do 3,50m,
  - forma dachu: dwu lub wielospadowy,
  - kąt nachylenia dachu 30-45°.

Inwestycja będzie nawiązywała w zakresie funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie uwidocznionym w części graficznej analizy.

W celu zharmonizowania nowej zabudowy z krajobrazem, forma budynku powinna nawiązywać do architektury występującej na tym terenie, zwłaszcza w zakresie skali, proporcji i użytego materiału, a jego gabaryty winny nawiązywać do obiektów o podobnej funkcji.

e) *W zakresie dostępności terenu inwestycji do drogi publicznej:*

Teren wyznaczony pod inwestycję posiada możliwość dostępu do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Tkacka oraz drogi publicznej kat. wojewódzkiej – ul. Juliusza Słowackiego.

f) *W zakresie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci uzbrojenia terenu.*
Inwestor posiada:

- warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej z dnia 27.10.2016 r. nr 5657/RE04/RP/DP/16 wydane przez PGE Dystrybucję S.A., Oddział Zamość, Rejon Energetyczny Jarosław, ul. Elektrowniana 4, 37-500 Jarosław,
- warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nr 71/2016 z dnia 13.10.2016 r. wydane przez Przeworską Gospodarkę Komunalną Sp. z o.o.

g) *W zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.*

Teren działki posiada zgodę na zmianę przeznaczenia występującego na nim gruntu rolnego na cele nierolnicze uzyskaną do MPO ZP m. Przeworska, (Zmiana MPO ZP uchwalona w 1992 r.) w ramach kompleksu terenowego symb. Zm. MPO – A31 UH, A23 ZP, A5MN 011 KNIV, 06KNIV. Zgodnie z MPS ZP Miasta Przeworska z 1993r. działki wchodziły w skład kompleksu terenowego symb. 09 KZ, 03KG/KZ. Ww. plany utraciły moc obowiązującą z końcem 2002 r.

II. Ustalenia dotyczące stanu prawnego

1. Przeznaczenie terenu inwestycji w nieobowiązujących miejscowych planach:

Zgodnie z Zm. MPO ZP m. Przeworska działka wchodziła w skład kompleksu terenowego:

A31 UH – Istniejące użytki zielone i zabudowa indywidualna. Projektowana hala targowa z adaptacją budynku murowanego na działce nr 3412 z ograniczeniem jej powierzchni (budynek mieszkalny drewniany przeznaczony do likwidacji).

A5 MN- Istniejące zespoły zabudowy mieszkalno- usługowej w zabytkowym układzie rynku staromiejskiego, zakład filialny „Jarlan" oraz ogrody i sady z zabudową jednorodzinną. Adaptacja istniejącego zainwestowania z możliwością uzupełnienia zabudowy.

BURMISTRZ
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

A23 ZP- teren zieleni nadrzecznej i użytków rolnych z nieliczną zabudową jednorodzinną oraz zagrodową. Projektowana zieleń urządzona z adaptacją istniejącej zabudowy. Dopuszcza się możliwość wymiany lub uzupełnienia zabudowy w granicach istniejących działek siedliskowych.

06 KN IV – adaptacja istniejącej drogi krajowej Przeworsk- Kańczuga w terenach zainwestowania miejskiego.

011 KN IV – projektowana tzw. „mała obwodnica" jako obejście centrum miasta od strony południowej z dojazdem do zielonego rynku.

Zgodnie z MPS ZP Śródmieście m. Przeworska działka przeznaczona pod inwestycję wchodziła w skład kompleksu terenowego:

03 KG/KZ – ulica układu podstawowego główna tranzytowa krajowa nr 879 relacji Przeworsk – Dynów (Słowackiego Węgierska). Symbol Gt1/2 liczba jezdni 1, liczba pasów ruchu 2x3,5m. Minimalna szerokość normatywna wymagana w liniach rozgraniczających 30,00m nie może być utrzymana w przebiegu w obszarze Śródmieścia a zwłaszcza historycznego Centrum (rejon zabudowy rynkowej). W związku z tym dokonano obniżenia rangi ulicy do zbiorczej obszarowej ZO a na odcinku zabudowy zabytkowej LM. Funkcja jej zostanie przeniesiona na obwodnice miasta Przeworska symbol MPO-01 KD III. Linia zabudowy 20 m od krawężnika jezdni poza ww. terenami w terenach zabudowy Śródmieścia linia zabudowy zgodna z linią zabudowy istniejącej.

09 KZ – ulice projektowane układu podstawowego. Symbol ZO – zbiorcza obszarowa. Liczba jezdni 1, liczba pasów ruchu 2x 3,50 m. minimalna normatywna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 30,00 m. Linia zabudowy mieszkalnej 15,00m od krawężnika jezdni. Zabudowa usługowa może się zbliżyć do linii rozgraniczającej drogi. Oznaczenie w MPO- 011 KNIV. Ulice do czasu realizacji obwodnicy południowej w MPO – 02 KDIV pełnić będzie rolę tzw. „Małej obwodnicy" obarczającej przelot przez Centrum Miasta z trasy międzynarodowej na kierunku południowym, powiązanie kierunku z Jarosławia na Kańczugę i Dynów.

2. ***W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Przeworska teren inwestycji oznaczony jest jako:***
   a) obszary zabudowane z przewagą zabudowy mieszkaniowej,
   b) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
   c) tereny zalewane wodami Q1%,
   d) strefa „E"- ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów lub zespołów obiektów,
   e) ważniejsze elementy rozwoju gospodarki komunalnej, infrastruktury i komunikacji,
   f) obszar strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
   g) obszary dla których należy opracować MPZP ze względu na szczególny zbiór uwarunkowań – „Kształtowanie Centrum Miejskiego".
3. ***Działka przewidziana pod inwestycję położona jest:***
   a) w granicach obszarów objętych ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody - nie
   b) w granicach obszarów przeznaczonych na realizację zadań rządowych lub samorządowych znaczenia ponadlokalnego – tak,
      Teren inwestycji, zgodnie z MPS ZP Śródmieście m. Przeworska (w ramach symb. 09 KZ), przeznaczony był na budowę drogi układu podstawowego, ZO – zbiorczej obszarowej.
      Ponadto działka, w części, od strony zachodniej przeznaczona była na poszerzenie ulicy układu podstawowego głównej tranzytowej krajowej nr 879 relacji Przeworsk– Dynów (Słowackiego, Węgierska) zgodnie z symb. 03 KG/KZ MPS ZP Śródmieście m. Przeworska.
   c) w granicach obszarów osuwania mas ziemnych - nie,
   d) w granicach obszarów ograniczonego użytkowania - nie,
   e) w terenie górniczym „Przeworsk-1" dla złoża gazu ziemnego - nie,

B U R M I S T R Z
MIASTA PRZEWORSKA
ul.Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk
tel.(16) 648-78-44

f) w zasięgu obszaru strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów" – tak,
g) w terenie zalewowym – tak,
   – zgodnie z ustaleniami Studium działka leży w terenie oznaczonym jako „tereny zalewane wodami Q1%".
h) w terenie objętym ochroną konserwatorską – tak,
   – zgodnie z ustaleniami Studium działka leży w terenie oznaczonym jako „strefa „E"- ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów lub zespołów obiektów".
   – teren działki nr 3413/1 graniczy z działką nr 3412/2 na której zlokalizowany jest dom - zabytek nieruchomy wpisany przez Burmistrza Miasta Przeworska Zarządzeniem nr 21/2014 z dnia 14.03.2014 r. do Gminnej Ewidencji Zabytków,
i) w sąsiedztwie terenów objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nie.

4. ***Dla terenu działki przewidzianej pod inwestycję Burmistrz Miasta Przeworska wydał następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu:***
   - ***nr GPB-I-7331/49/2003 z dnia 08.09.2003 r.*** *obejmującą: wykonanie sieci elektrycznej kablowej od istniejącej stacji trafo na ul. Słowackiego - wykonanie sieci elektrycznej napowietrznej nn wraz z przyłączami napowietrznymi do budynków na terenie działek nr nr 3137, 3134/2, 3131/8, 3131/6, 3132/4, 3132/7, 3132/1, 3125/2, 3125/11, 3125/1, 3130/2, 3113/1, 3114, 3096/1, 3412, 3413/3, 3413/1, 3144/1, 3131/6, 3115/5, 3115/3, 3115/4, 3415, 3416, 3114, 3112, 3109, 3096/1, 3103, 3102, 3412, 3436, 3400, 3466, 3477, 3471, 3416, 3415, 3061),*
   - ***nr GPB-I-7331/25/2008 z dnia 17.04.2009 r.*** *obejmującą: budowę odcinka drogi (o długości 115,00 mb) łączącej ulicę Słowackiego w Przeworsku (leżącą w ciągu drogi publicznej kat. wojewódzkiej nr 835 Lublin- Grabownica Starzeńska) z ul. Tkacką w Przeworsku (drogą publiczną kat. powiatowej Nr P1 598R) oraz budowę parkingu dla samochodów osobowych na działkach nr nr – 3413/1, 3144/1, 3400 w Przeworsku, (w tym: wykonanie jezdni o szerokości 6,0 m, chodnika jednostronnego o szerokości 2,0m, połączenie odcinka ulicy z drogami publicznymi poprzez wykonanie zjazdu z drogi wojewódzkiej – ul. Słowackiego na działce nr 3144/1, wykonanie zjazdu z drogi powiatowej – ul. Tkacka na działce nr 3400, parking z 230 stanowiskami postojowymi, budowa kanalizacji deszczowej i oświetlenia parkingu).*

Wyniki analizy przygotowała: Sylwia Krupa

Przeworsk, 22.02.2017 r.

Z up. B U R M I S T R Z A
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA
inż. Małgorzata Mazur