

## **DECYZJA** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z 2000r. z późn. zm.),
- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i ust. 2, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skrócie: ustawa o p.i z.p., Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
- art. 48 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz. 627 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Przedsiębiorstwa Budownictwa Drogowego i Specjalistycznego „BUDINSTEEL” Beata Kalamarz w Przeworsku, ul. Głęboka 11b (wniosek z dnia 25.05.2004r., uzupełniony pismem z dnia 13.08.2004r.) - w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji:

- budowa wytwórni mas bitumicznych na działkach nr ew. gr. – 481/1, 481/2, 481/3, 481/4, 483/1, 483/2, 484/1, 485, 498/1, 498/7, 498/8 położonych w Przeworsku przy ul. Głębokiej, z adaptacją części nieużytkowanego budynku socjalno-biurowego na zaplecze socjalno-biurowe wytwórni,  
(wg. charakterystyki inwestycji opracowanej jako materiały do decyzji o w.z. w maju 2004r. przez Zakład Usług Projektowych Grzegorz Kalamarz w Przeworsku),

**u s t a l a m** warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu dla wnioskowanej inwestycji, zawarte w części tekstowej i graficznej decyzji, które to części stanowią integralną całość.

### **Część tekstowa decyzji:**

#### **1. Rodzaj inwestycji:**

- budowa wytwórni mas bitumicznych na działkach nr ew. gr. – 481/1, 481/2, 481/3, 481/4, 483/1, 483/2, 484/1, 485, 498/1, 498/7, 498/8 położonych w Przeworsku przy ul. Głębokiej, z adaptacją części nieużytkowanego budynku socjalno-biurowego na zaplecze socjalno-biurowe wytwórni.

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu inwestycji** wynikające z przepisów odrębnych:

a). Należy uwzględnić, że inwestycja zamierzona jest w obszarze terenowym, gdzie aktualnie (od 01.01.2003r.) brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w skrócie: mpzp). Jednocześnie nie występuje obowiązek sporządzenia mpzp w tym obszarze w świetle przepisów art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

b). Należy uwzględnić, że dokonana 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 i ust. 2 ustawy o p.i z.p.). Analiza ta stanowi załącznik do decyzji i potwierdza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego pomimo braku mpzp, jeżeli decyzja o w.z. uzyska uzgodnienia z właściwymi organami (wymagane art. 53 ust. 4 pkt. 6 i 10 ustawy o p.i z.p. oraz art. 48 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska) biorąc pod uwagę, że część terenu zamierzonego do wykorzystania na budowę wytwórni mas bitumicznych przeznaczona była dotychczas pod budowę drogi publicznej zbiorczej znaczenia

ponadlokalnego - w planie miejscowym (Zm. MPO ZP m. Przeworska z 1992r.), który utracił moc obowiązującą z końcem 2002r. oraz, że inwestycja zaliczona jest do mogących pogorszyć stan środowiska.

c). Należy uwzględnić, że uzgodnienia o których mowa w punkcie 2b tej decyzji zostały dokonane, przy czym stanowisko (warunki) organów które uzgodniły decyzję, zawarte są:

- w postanowieniu z dnia 22.12.2004r. znak: PSNZ.460-08/04 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przeworsku, przekazanym Wnioskodawcy,
- w postanowieniu z dnia 10.12.2004r. znak: GB.7633-214/04 Starosty Przeworskiego, przekazanym Wnioskodawcy

d). Należy uwzględnić, że na wyłączenie działek nr nr - 498/1, 498/7, 498/8, 481/1, 481/3, 481/4 jako gruntu rolnego z produkcji pod przedmiotową inwestycję nierolniczą wymagane jest uzyskanie zezwolenia – od Starosty Przeworskiego, przed pozwoleniem na budowę (zgodnie z art. 5 i art. 11 ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jednolity w Dz. U. z 2004r. nr 121 poz. 1266 z późn. zm.).

e). Należy uwzględnić, że z uwagi na sąsiedztwo terenu inwestycji z terenem kolejowym wymagane jest przy projektowaniu inwestycji zachowanie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10.11.2004r. (Dz. U. nr 249 poz. 2500 z 2004r.), określającego między innymi wymagane minimalne odległości usytuowania budowli i budynków od granicy obszaru kolejowego i od osi skrajnego toru.

f). Należy uwzględnić, że wnioskodawca (Inwestor) powinien uzyskać zapewnienie wymaganych ilości energii i warunki techniczne przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej – od zarządcy tej sieci.

g). Należy uwzględnić w ramach ochrony interesów osób trzecich, że:

- na zamierzony dojazd i dojście od terenu inwestycji drogami wewnętrznymi do drogi publicznej - ul. Głębokiej (dz. nr ew. gr. 549) i ewentualnie ul. Dynowskiej (dz. nr ew. gr. 477) Wnioskodawca (Inwestor) powinien pozyskać zgodę właścicieli (lub posiadaczy samoistnych) w/w dróg wewnętrznych,
- na zamierzone przykrycie płytami istniejącego rowu odwadniającego (nr ew. gr. 485, przyległego do terenu inwestycji) wymagane jest pozyskanie zgody właściciela (zarządcy) tego rowu.

h). Inwestor uzyska pozwolenie na budowę od właściwego organu (Starosty Przeworskiego), zgodnie z przepisami art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity w Dz. U. z 2003r. nr 207 poz. 2016 z późn. zm.).

### **3. Warunki dotyczące linii rozgraniczających teren inwestycji:**

Należy uwzględnić linie rozgraniczające teren inwestycji – oznaczone kolorem czerwonym w części graficznej decyzji (na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500).

### **Uzasadnienie i pouczenie:**

Objęte decyzją przedsięwzięcie inwestycyjne zamierzone jest w obszarze terenowym, który aktualnie (od 01.01.2003r.) nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji następuje decyzją zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o p. i z.p.

W sprawie dokonałem imiennego zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania administracyjnego – pismem z dnia 25.08.2004r. oraz komunikatem (obwieszczeniem) z dnia 25.08.2004r. przekazałem do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o zamieszczeniu w publicznie dostępnym wykazie wniosku o wydanie przedmiotowej decyzji. Na zawiadomienie i komunikat nie wpłynęły w wyznaczonym terminie zastrzeżenia, wnioski lub uwagi stron. Zawiadomienia imiennego nie odebrał zmarły posiadacz samoistny dz. nr 498/1, wchodzącej w skład terenu inwestycji. Dlatego w postępowaniu

wyjaśniającym ustalono prawnego spadkobiercę do tej działki, który oświadczył do protokołu z dnia 25.11.2004r., że nie zgłasza zastrzeżeń i wniosków w w/w sprawie i ma zamiar zbycia działki na rzecz Inwestora wytwórni mas bitumicznych.

Projekt niniejszej decyzji przygotował uprawniony urbanista (mgr inż. arch. Stanisław Dziób - wpisany na listę izby samorządu zawodowego urbanistów), zgodnie z wymogami art. 50 ust. 4 ustawy o p. i z. p.), z wykorzystaniem wyników „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”, która stanowi załącznik do decyzji.

Decyzję niniejszą wydaję po uprzednim jej uzgodnieniu z właściwymi organami, wymienionymi w punkcie 2c decyzji. Uzgodnienia te zostały dokonane zgodnie z art. 48 ust. 2 pkt. 1 i pkt. 2 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska oraz art. 53 ust. 4 pkt. 6 i pkt. 10 ustawy o p. i z.p.

Uwzględniając podany wyżej stan faktyczny i prawny wydaję decyzję o w.z. na złożony wniosek.

Jednocześnie pouczam 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.

Zgodnie z art. 127 §1 i §2 Kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za moim pośrednictwem w terminie do 14 dni licząc od daty jej doręczenia.

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca (Inwestor) - Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowego i Specjalistycznego BUDINSTEEL Beata Kalamarz w Przeworsku ul. Głęboka 11b,
2. Właściciele i władający działkami na których zamierzona jest inwestycja, (zgodnie z załączonym do akt sprawy wykazem), w tym:  
.....  
.....
3. Tablica ogłoszeń w Urzędzie Miasta Przeworska
4. Strona internetowa Biuletynu Informacji Publicznej  
Urzędu Miasta Przeworska – [www.przeworsk.bip.info.pl](http://www.przeworsk.bip.info.pl)
5. A/a.

Pobrano opłatę skarbową za wydanie tej decyzji – 100 zł (słownie złotych: sto) zgodnie z przepisami art. 9 ustawy z dnia 09.09.00r. o opłacie skarbowej, Dz. U. Nr 86 poz. 960 z późn. zm. (załącznik do ustawy – tabela, część II kol. 2 pkt. 8). Dowód wpłaty dołączono do akt sprawy. *FD/MM*

Z up. Burmistrza  
Kierownik Referatu  
Gosp. Przestrz. i Budown.

Franciszek Drabik