

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 1 w związku z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), §2 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 lutego 2024 r. złożonego przez

**Gminę Przeworsk**  
zam. ul. Bernardyńska 1A, 37-200 Przeworsk

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Przeworskim (uzgodniono milcząco zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy)
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przeworsku (postanowienie z dnia 22.03.2024r., znak: PSNZ.9020.8.112.2024)
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (uzgodniono milcząco zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy)
- właściwym zarządcą drogi – Powiatowym Zarządem Dróg w Przeworsku (postanowienie z dnia 02.04.2024r., znak: PZD-BI.4051.32.2024.1)

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie budynku garażowego z zapleczem socjalnym dla Ochotniczej Straży Pożarnej  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

przewidzianej do realizacji:

**na działkach nr ewid. 1594/7, 1594/2, obręb Mirocin, gmina Przeworsk**

określając

**1. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa usługowa

**2. Funkcję zabudowy:**

- gospodarcza

**3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) sposób zagospodarowania terenu – wskazane poniżej parametry odnoszą się do terenu inwestycji uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz przedmiot planowanej inwestycji:
  - linia zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - intensywność zabudowy: do 0,1,
  - nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,3,
  - udział powierzchni zabudowy: do 0,1,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej: od 0,5,
- b) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy:
  - szerokość elewacji frontowej: od 14 m do 20 m,
  - geometria dachu:



- = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy) od 25° do 45°,
- = kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy z tolerancją 5°,
- wysokość zabudowy: od 11 m do 16 m.

## **2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja położona jest:
  - poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej),
  - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
  - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- c) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- d) rozwiązanie ewentualnej kolizji z urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- e) z uwagi na lokalizację w granicach działek związanych z realizacją planowanej inwestycji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
  - Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. nr 169 poz. 1650),
  - Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

## **3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

## **4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna:
  - dostęp do drogi publicznej – powiatowej nr 1593R,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określi się,
- d) obsługa infrastrukturalna:
  - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez projektowane przyłącze,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze,



- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, poprzez projektowane przyłącze,
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła,
- gospodarka odpadami – zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowane przyłącze,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren inwestycji.

**5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
  - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
  - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki,
- d) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
- e) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest:
  - poza zasięgiem terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
  - poza zasięgiem obszaru, 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - poza zasięgiem:
    - = strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
    - = strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
  - w odległości większej niż:
    - = 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe wynosi 220 kV,
    - = 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
    - = 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe przekracza 400 kV,
    - = 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
    - = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
    - = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
    - = 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
    - = 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
    - = 20 m od osi rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.



**6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza granicami terenu górniczego wyznaczonego na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji**

**Uzasadnienie**

Gmina Przeworsk w dniu 14 lutego 2024 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku garażowego z zapleczem socjalnym dla Ochotniczej Straży Pożarnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 1594/7, 1594/2, obręb Mirocin, gmina Przeworsk.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) *Wydanie decyzji o warunkach 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 wykorzystania terenu;*
  2. *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
  3. *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.*
- Zgodnie z treścią ust. 5: Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;*
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
  5. *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
  6. *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*

*a) 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*

*b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*

*c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Zawiadomieniem z dn. 18.03.2024r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania i możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania stosownych wyjaśnień oraz składania uwag i wniosków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- właściwym zarządcą drogi.



Zgodnie z art. 10 kpa zapewniono czynny udział wszystkich stron postępowania, a przed wydaniem decyzji pismem z dn. 09.04.2024r. zawiadomiono o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy i wniesienia stosownych uwag lub zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Łukasza Niteckiego posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

#### **Pouczenie:**

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójta Gminy Przeworsk w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Przeworsk oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) 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.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 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. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Do przedmiotowego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

#### **Załączniki:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy – część graficzna
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna

#### **Otrzymują:**

1. strony wg rozdzielnika,
2. a/a

Decyzja niniejsza stała się  
ostateczna - prawomocna

dnia 13.05.2024r.

Przeworsk, dnia 14.05.2024r.



Z up. WÓJTA GMINY  
Kierownik Referatu Przedsięwzięć Publicznych,  
Inwestycji i Remontów

Agnieszka Bukowa-Jedynak

ZASTĘPCA WÓJTA

Teresa Wielgos



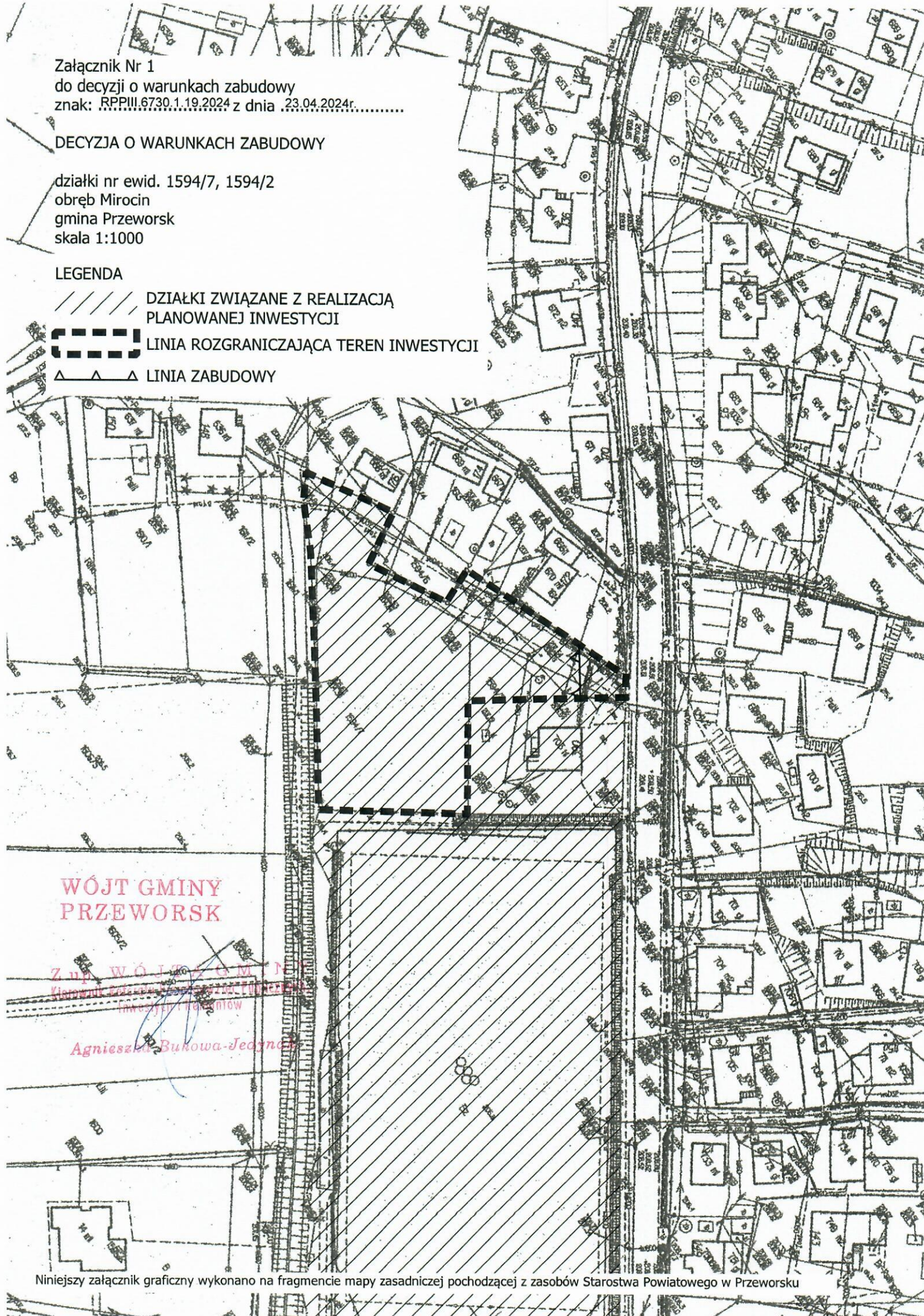
Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
znak: RPPIII.6730.1.19.2024 z dnia 23.04.2024r.

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

działki nr ewid. 1594/7, 1594/2  
obręb Mirocin  
gmina Przeworsk  
skala 1:1000

### LEGENDA

- //// DZIAŁKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ  
PLANOWANEJ INWESTYCJI
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- △△△ LINIA ZABUDOWY



Niniejszy załącznik graficzny wykonano na fragmencie mapy zasadniczej pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Przeworsku



## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie budynku garażowego z zapleczem socjalnym budowie budynku garażowego z zapleczem socjalnym dla Ochotniczej Straży Pożarnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

przewidzianej do realizacji:

**na działkach nr ewid. 1594/7, 1594/2, obręb Mirocin, gmina Przeworsk**

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Przeprowadzona analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

**1. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 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 wykorzystania terenu**

- 1) uwzględniając przedmiot inwestycji stwierdza się, iż kontynuację w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu stanowią budynki usługowe zlokalizowane w ramach terenu usług, który jest bezpośrednio związany z działkami objętymi wnioskiem,
- 2) charakterystyka zagospodarowania ww. terenów wskazanych jako właściwe w celu określenia parametrów planowanej inwestycji:

| Sposób zagospodarowania terenu  |  |                 |                 |         | Analizowany obiekt budowlany | Forma architektoniczna i gabaryty zabudowy   |   |                            |                       |
|---|--|-----------------|-----------------|---------|------------------------------|--|---|----------------------------|-----------------------|
| określone poniżej parametry odnoszą się do terenów zabudowy zbliżnych pod względem sposobu zagospodarowania z przedmiotem planowanej inwestycji |  |                 |                 |         |                              | określone poniżej parametry odnoszą się do obiektów budowlanych zbliżnych pod względem funkcjonalnym z przedmiotem planowanej inwestycji |   |                            |                       |
| Linia zabudowy (m)  | IZ – intensywność zabudowy<br>NIZ – nadziemna intensywność zabud.<br>UPZ – udział pow. zabud.<br>UPBC – udział pow. biol.czynnej |                 |                 |         |                              | Szerokość elewacji frontowej (m)   | Geometria dachu                         |                            | Wysokość zabudowy (m) |
|   | IZ   | NIZ             | UPZ             | UPBC    |                              |  | Układ i kąt nachylenia połaci dachowych | Kierunek głównej kalenicy  |                       |
| 14,5  |  |                 |                 |         |                              |  |   |                            |                       |
| wzgl. granic działek  | od 0,16 do 0,17  | od 0,16 do 0,17 | od 0,16 do 0,17 | ok. 0,5 | budynki usługowe             | od 10 do 20  | wielospadowy 20°-45°, płaski (<12°)     | równoległy z tolerancją 5° | od 3,5 do 12          |

- 3) charakterystyka planowanej inwestycji określona we wniosku:

| Sposób zagospodarowania terenu  |  |                 |                 |                 | Przedmiot planowanej inwestycji | Forma architektoniczna i gabaryty zabudowy  |   |                           |                       |
|---|--|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|---|---|---------------------------|-----------------------|
| określone poniżej parametry odnoszą się do terenu inwestycji uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz przedmiot planowanej inwestycji |  |                 |                 |                 |                                 | określone poniżej parametry odnoszą się do obiektu budowlanego stanowiącego przedmiot planowanej inwestycji |   |                           |                       |
| Linia zabudowy (m)  | IZ – intensywność zabudowy<br>NIZ – nadziemna intensywność zabud.<br>UPZ – udział pow. zabud.<br>UPBC – udział pow. biol.czynnej |                 |                 |                 |                                 | Szerokość elewacji frontowej (m)  | Geometria dachu                         |                           | Wysokość zabudowy (m) |
|   | IZ   | NIZ             | UPZ             | UPBC            |                                 |   | Układ i kąt nachylenia połaci dachowych | Kierunek głównej kalenicy |                       |
| zgodna z zał. graf.   | od 0,12 do 0,26  | od 0,12 do 0,26 | od 0,06 do 0,09 | od 0,59 do 0,62 | budynek usługowy                | od 14 do 20   | dwuspadowy, czterospadowy 25°-45°       | równoległy                | od 11 do 16           |
| nieprzekraczalna  |  |                 |                 |                 |                                 |   |   |                           |                       |

- 4) wskazane we wniosku parametry planowanej inwestycji nie spełniają wprost warunku kontynuacji w zakresie gabarytów i formy architektonicznej, przy czym mając na uwadze, iż



- w ramach przeprowadzonej analizy kontynuację funkcji i parametrów dla nowej zabudowy stanowiły wyłącznie dwa budynki dopuszczono na określenie innych gabarytów i formy architektonicznej planowanej inwestycji niż to wynika z analizy oraz uwzględnienie tolerancji w ramach określanych wartości,
- 5) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 2. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**
- 1) zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) poprzez dostęp do drogi publicznej rozumie się:
- a) bezpośredni dostęp do drogi,
  - b) dostęp przez drogę wewnętrzną,
  - c) dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 2) teren inwestycji przylega do drogi publicznej – powiatowej nr 1593R,
- 3) uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 3. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**
- 1) obsługa infrastrukturalna planowanej inwestycji obejmuje:
- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez projektowane przyłącze,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze,
  - c) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, poprzez projektowane przyłącze,
  - d) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
  - e) gospodarka odpadami – zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowane przyłącze,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren inwestycji,
  - h) miejsca postojowe:
    - istniejące: nie określono,
    - projektowane: od 6 do 12 miejsc,
- 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony, przy czym weryfikacji podlega sposób zaopatrzenia w ciepło.
- 4. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- 1) na działkach związanych z realizacją planowanej inwestycji znajdują się grunty klasy: Bi, Bz, PsIII, W-PsIII,
  - 2) teren inwestycji jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) – decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14.11.1991r, znak GZU.og.0602/Z-65597/91,
  - 3) zgodnie z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworsk teren objęty wnioskiem został ujęty w ramach jednostki E US,UH,UI.
  - 4) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 5. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**
- 1) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
    - a) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),



- b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
  - c) ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.),
  - d) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
  - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
  - 2) z uwagi na lokalizację w granicach działek związanych z realizacją planowanej inwestycji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
    - a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
    - b) Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. nr 169 poz. 1650),
    - c) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640),
  - 3) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.
- 6. W zakresie z art. 61 ust. 1 pkt 6 - planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem obszaru 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 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego**
- 1) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem:
    - a) obszaru w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
    - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
  - 2) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) został spełniony.

W związku z powyższym stwierdza się, iż:

- 1. projekt decyzji należy uzgodnić z:
  - a) organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
  - b) właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
  - c) organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
  - d) właściwym zarządcą drogi,
- 2. warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Przeworsku.

Z up. WÓJTA GMINY  
Kierownik Referatu Przedsięwzięć Publicznych,  
Inwestycji i Remontów

Agnieszka Bukowa-Jedynak



Załącznik Nr 3  
do decyzji o warunkach zabudowy  
znak: RP.P.111.6730.1.19.2024... z dnia 23.04.2024r.....

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

działki nr ewid. 1594/7, 1594/2  
obręb Mirosin  
gmina Przeworsk  
skala 1:1000

LEGENDA

//// DZIAŁKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ  
PLANOWANEJ INWESTYCJI

--- GRANICA TERENU INWESTYCJI

△△△ LINIA ZABUDOWY

WOJ. GMINY  
PRZEWORSK

Z up. WOJTA GMINY  
(zarządca Rzecznictwa Publicznego,  
Wydział i Biuro)

Agencja Ruchowa Jedynak