

BURMISTRZ MIASTA ŁAŃCUTA
ul. Plac Sobieskiego 18
37–100 ŁAŃCUT

GPM.6730.118.2021

Decyzja o warunkach zabudowy
z dnia 19 października 2021 r.

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.07.2021 r. wniesionego przez MOBUS Sp. z o. o., ul. Przemysłowa 14, 37–100 Łańcut ustalam warunki zabudowy na inwestycję pn. „Rozbudowa budynku produkcyjno–magazynowego z częścią socjalno–biurową o część produkcyjną m. in. lakiernię i suszarnię elementów konstrukcyjnych oraz wiatę magazynową” na działkach nr ewid. 809/15, 809/23 położonych w Łańcucie przy ul. Przemysłowej dla MOBUS Sp. z o. o., ul. Przemysłowa 14, 37–100 Łańcut

- 1) Rodzaj inwestycji (art. 54 ust. 1 ustawy):
 - a) na podstawie § 2.1 lit. d 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 produkcyjna.
- 2) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych (art. 54 ust. 2a oraz ust. 3 ustawy):
 - a) w ramach linii rozgraniczających teren inwestycji (przedstawionych na załączniku nr 1) zrealizować planowaną inwestycję;
 - b) forma zabudowy:
 - rozbudowa istniejącej zabudowy o funkcji produkcyjnej,
 - budowa wiaty o funkcji magazynowej;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od wschodniej granicy terenu inwestycji (ul. Przemysłowej) w odległości 14 m,
 - od północnej granicy terenu inwestycji (ul. Przemysłowej) jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez elewację frontową budynku będącego przedmiotem inwestycji;
 - d) wskaźniki zabudowy:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15%;
 - e) zastosować się do warunków określonych w decyzji Burmistrza Miasta Łańcuta o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 08.06.2021 r., znak OŚO.6220.11.2020;
 - f) zastosować warunki określone w ewentualnie wydanych pozwoleniach wodnoprawnych na podst. art. 403 ust. 2 pkt 17 w związku z art. 34 pkt 4 ustawy Prawo Wodne;
 - g) podczas projektowania, realizacji jak i użytkowania planowanej inwestycji uwzględnić należy ograniczenia wynikające z usytuowania w granicach:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica–Stalowa Wola–Rzeszów;

3) Warunki zabudowy (art. 54 ust. 2a oraz ust. 3 w związku z art. 64 ustawy) – ustala się parametry dla budynku po rozbudowie oraz przylegającej do niego wiaty magazynowej:

- a) szerokość elewacji frontowej planowanego budynku (od strony północnej) – 87 m z tolerancją do 20%,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie większa niż 13 m;
- c) geometria dachu planowanego budynku:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – do 25°,
 - wysokość głównej kalenicy dachu – nie większa niż 13 m,
 - układ połaci dachowych – dach jedno, dwu lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy do elewacji frontowej.

4) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 54 ust. 2b ustawy):

- a) wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z Rozp. z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) planowane przedsięwzięcie zostało wymienione w § 3 ust. 1 pkt 14. Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 08.06.2021 r., znak OŚO.6220.11.2020 Burmistrz Miasta Łańcuta stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, określając stosowne warunki;
- b) teren inwestycji:
 - nie jest wpisany do rejestru zabytków,
 - nie stanowi także dobra kultury współczesnej.

Brak jest również obiektów wymagających ochrony z ww. tytułu.

5) Warunki obsługi w zakresie komunikacji (art. 54 ust. 2c w związku z art. 64 ustawy):

- a) ilość miejsc postojowych – nie mniej niż 3 nowe stanowiska dla osób obsługujących lakiernię, suszarnię oraz wiatę magazynową;
- b) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. 853/1, 855/8, 5987/2 – ul. Przemysłowej powiązanej komunikacyjnie z drogą publiczną ul. Podzwierzyniec w Łańcutcie.

6) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (art. 54 ust. 2c w związku z art. 64 ustawy):

Na podst. informacji załączonych we wniosku (zabudowa obsługiwana będzie z istniejących przyłączy w ramach terenu inwestycji) stwierdzono, że istniejące/projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

7) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich (art. 54 ust. 2d ustawy):

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- a) ograniczenia dostępu do drogi publicznej;
- b) pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności;
- c) pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- d) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- e) zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby;
- f) 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 użytkowana jest zgodnie z ewidencją jako tereny przemysłowe (Ba) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Ponadto 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 Łańcutie, teren inwestycji usytuowany był w obszarze funkcjonalnym o symbolu P 1 – przemysłu i składu. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w Rozdziale 2 tej ustawy. Nie będzie wymagana zgoda na wyłączenia z produkcji rolnej.

Uzasadnienie

MOBUS Sp. z o. o., ul. Przemysłowa 14, 37–100 Łańcut złożyła dnia 13.07.2021 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy pn.: „Rozbudowa budynku produkcyjno–magazynowego z częścią socjalno–biurową o część produkcyjną m.in. lakiernię i suszarnię elementów konstrukcyjnych oraz wiatę magazynową” na działkach nr ewid. 809/15, 809/23 położonych w Łańcutie przy ul. Przemysłowej. Do wniosku dołączono komplet dokumentów.

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

- 1) w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 teren inwestycji usytuowany był w obszarze funkcjonalnym o symbolu P 1 – przemysłu i składu. W związku z art. 61 ust. 2 ustawy warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się;
- 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:
 - 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) 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 przemysłowym o symbolu P1. Ponadto, znajduje się poza granicami Zabytkowego Zespołu Miasta Łańcuta, wpisanego pod Nr A–320 do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Planowana inwestycja jest położona poza terenami i obszarami

górnictwami, poza obszarami szczególnego zagrożenia wodami powodziowymi Q1% oraz poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

Nieruchomość zawiera się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica–Stalowa Wola–Rzeszów, dla którego granica określona została w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Nr KDH 1/013/6037/97 z dnia 18.07.1997 r., wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, zmienioną decyzją Nr DGiKGhg–4731–40/6909/55581/11/MJ z dnia 15.12.2011 r. wydaną przez Ministra Środowiska.

Ponadto, ze względu na obecne jak i planowane zainwestowanie (udział pow. biologicznie czynnej mniejszy niż 35% terenu inwestycji) oraz przepisy zawarte w art. 403 ust. 2 pkt 17 w związku z art. 34 pkt 4 ustawy Prawo Wodne, dla planowanego zamierzenia może być konieczne uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

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 stron w niniejszym 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.

Pismem z dnia 26.08.2021 r. Inwestor zawnioskował o zmianę niektórych wskaźników i parametrów ustalonych w pierwotnym projekcie decyzji. Zakres zmian nie narusza przepisów odrębnych, tym samym korekty wprowadzono do projektu decyzji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję pn. „Rozbudowa budynku produkcyjno–magazynowego z częścią socjalno–biurową o część produkcyjną m.in. lakiernię i suszarnię elementów konstrukcyjnych oraz wiatę magazynową” na działkach nr ewid. 809/15, 809/23 położonych w Łąncucie przy ul. Przemysłowej, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został uzgodniony z Ministrem Klimatu Środowiska Departamentu Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, z Burmistrzem Miasta Łąncuta, w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego oraz z Dyrektorem PGW WP Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie, w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Burmistrz Miasta Łąncuta pismem z dnia 24.08.2021 r., znak GKI.7226.2.130.2021 uznał się za niewłaściwy do dokonania uzgodnienia z uwagi na to, że ul. Przemysłowa należy do kategorii dróg wewnętrznych.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie PGW WP postanowieniem z dnia 21.09.2021 r. (data wpływu:23.09.2021 r.), znak RZ.RPP.437.673.2021.DS uzgodnił pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję.

Na dzień wydania niniejszej decyzji Minister Klimatu Środowiska Departamentu Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej nie przekazał stosownego uzgodnienia w ustawowym terminie 2 tygodni od daty otrzymania projektu decyzji.

Stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy jw., w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Damian Draguła, urbanista uprawniony na podst. art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja składa się z części tekstowej i części graficznej wykonanej na mapie w skali 1:1000.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest:

- 1) załącznik nr 1 – graficzny z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz nieprzekraczalną linią zabudowy, wykonaną na kopii mapy zasadniczej o parametrach zgodnych z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Łańcuta w terminie do 14 dni od daty jej otrzymania. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Stosownie do treści art. 127 a Kodeksu postępowania administracyjnego, informuję, że 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.

Zgodnie z art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, 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.

W myśl art. 136 § 2 i § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonej czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis powyższy stosuje się także w przypadku 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) Strony postępowania według odrębnego wykazu
- 2) A/a