

Nisko, dnia 25 sierpnia 2023r.

PPB.6730.46.2023

## DECYZJA NR 83/2023

### o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z późn.zm), art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2a, art. 60 ust. 1, art. 54, art. 61 w związku z art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rozporządzenia 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. nr 164 z 2003r. poz. 1588), art. 113, art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022, poz. 2556, z późn. zm.) § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j.Dz. U. z 2014 r. poz.112),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] z dnia 08.05.2023 r. zmienionego pismem z dnia 13.06.2023r

### ustala się warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą, budowie myjni bezobsługowej na terenie obejmującym działki o nr ew.: 947/2, 948, 949, 950, 951/2, 952/2, 953/2 położone w mieście Nisko- na rzecz inwestora [REDAKTOWANE]

### WARUNKI ZABUDOWY:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
2. Funkcja obiektu: stacja paliw, samochodowa myjnia bezobsługowa.
3. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:  
obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy zaprojektować zgodnie z wymogami:
  - ustawy Prawo Budowlane i aktami wykonawczymi do tej ustawy,
  - decyzji Burmistrza Gminy i Miasta Nisko o środowiskowych uwarunkowaniach znak OSK.6220.11.2022 z dnia 25.11.2022r.,
  - decyzji znak RZ.RPP.4261.19.2023 z 29.04.2023r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie o zwolnieniu z zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w art. 77 ust. 1 pkt 3 lit.a, ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne,
- 1) cechy zagospodarowania terenu:
  - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej – ul. Podasnie oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 77;
  - łączna powierzchnia zabudowy projektowanego budynku stacji paliw oraz powierzchnia zabudowy myjni samochodowej i zadaszenia dystrybutorów nie może stanowić więcej niż 10% areалу terenu inwestycji;
  - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 57% powierzchni terenu inwestycji;
- 2) cechy zabudowy:
  - wysokość obiektów oraz wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku stacji paliw (wymiar od poziomu terenu do okapu dachu głównego, bądź attyki) 5,5 m z tolerancją +/-20%; zadaszenia dystrybutorów paliw: do 7,2 m ; myjni samochodowej nie może przekroczyć 7,2m;
  - powierzchnia sprzedaży w pawilonie stacji paliw do. 200m<sup>2</sup>;
  - szerokość elewacji frontowej (południowo - wschodniej) budynku stacji paliw: do 21,0 m, szerokość zadaszenia myjni samochodowej (od strony południowo – wschodniej): do 18,0m
  - projektowane obiekty winny posiadać dachy płaskie o kątach nachylenia połaci nie większych niż 15°,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z ul. Podasnie, poprzez działki nr ew. 945/2, 946/1, projektowanym zjazdem; na terenie inwestycji przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do

funkcji oraz drogi wewnętrzne i place manewrowe, przy czym powierzchnia miejsc postojowych, dróg i placów nie może przekroczyć 0,5 ha terenu inwestycji;

- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i wymagania w zakresie ochrony środowiska:
- zaopatrzenie w media: energię elektryczną, wodę z wodociągu- na zasadach uzgodnionych z dysponentami poszczególnych sieci;
  - odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanego szczelnego, zbiornika na nieczystości ciekłe z ich wywozem na miejską oczyszczalnię ścieków i zgodnie z warunkami decyzji znak: RZ.RPP.4261.19.2023.EM z dnia 28 kwietnia 2023r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie; docelowo ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - odprowadzenie ścieków przemysłowych z myjni do szczelnego, bezodpływowego zbiornika (wywóz na oczyszczalnię przez uprawnione służby) albo studni chłonnych za pośrednictwem separatora ropopochodnego - zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie znak: RZ.RPP.4261.19.2023.EM z dnia 28 kwietnia 2023r.;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych „czystych” na własny nieutwardzony teren inwestycji natomiast z powierzchni zanieczyszczonych po uprzednim oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i ich wywóz przez wyspecjalizowane firmy;

b) ewentualne zaopatrzenie w inne media na zasadach określonych przez dysponentów poszczególnych sieci;

c) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych pod warunkiem zastosowania ekologicznych nośników ciepła, zakazuje się stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi;

d) odprowadzenie wód opadowych z budynków, utwardzonych placów, dojazdów, przejazdów oraz dróg wewnętrznych i stanowisk postojowych na terenie inwestycji należy przewidzieć wg indywidualnego rozwiązania na własny nieutwardzony teren inwestycji (z powierzchni zanieczyszczonych po uprzednim oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych), z zapewnieniem pełnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, w tym planowane przedsięwzięcie winno uwzględniać jego położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów, którego wody podlegają ochronie przed zanieczyszczeniem (przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania nie powodujące zagrożenia dla środowiska wodnego). Rozwiązania w zakresie odprowadzania wód opadowych winny uwzględniać wymagania zawarte w ustawie prawo ochrony środowiska i ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

e) gromadzenie odpadów komunalnych przewidzieć w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwać na zasadach obowiązujących w gminie;

f) 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, a w szczególności m. in. ochronę gleby;

g) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwiania kulturowego podlegają ochronie prawnej - należy wówczas o fakcie powiadomić odpowiednie służby konserwatorskie ewentualnie tutaj organ;

h) uciążliwość inwestycji dla środowiska, w tym wynikająca z planowanej działalności (np. hałas, wibracje, zapachy) nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji, w tym planowane na terenie inwestycji budynki, budowle i urządzenia z nimi związane winny być wykorzystywane, zaprojektowane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub osoby znajdujące się w sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im pracę i odpoczynek w zadowalających warunkach; poziom hałasu emitowanego do środowiska przez projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji oraz działalność usługową nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisami wykonawczymi, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

i) obiekty zlokalizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

4. 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;
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby;
- naruszenia stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

5. Warunki wynikające z dokonanych uzgodnień przedsięwzięcia: decyzją znak RZ.RPP.611.363.2023 z dnia 10.08.2023r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy i nałożył następujące warunki dla ochrony przed powodzią:
- poziom posadowienia budynku stacji paliw oraz myjni bezobsługowej należy wynieść powyżej minimalnej rzędnej 155,45m n.p.m. (układ wysokościowy PL-KRON86 NH) oraz należy zastosować pionową izolację przeciwwodną fundamentów do minimalnej rzędnej wynoszącej 155,45m n.p.m. (układ wysokościowy PL-KRON86 NH);
  - ewentualne ogrodzenie przedmiotowego terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy wykonać z konstrukcji ażurowej, na słupach trwale i stabilnie związanych z gruntem, jednocześnie wykonanie podmurówki dopuszcza się tylko pod słupami,
  - prace związane z inwestycją należy prowadzić poza okresem zagrożenia powodziowego.
  - po zakończeniu prac związanych z realizacją inwestycji należy uporządkować teren robót.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji wraz z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy- zostały przedstawione na zał. graficznym nr 2.

## Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 08.05.2023r. Inwestor: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] wystąpił do tut. organu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą, budowę myjni bezobsługowej, pylonu cenowego na terenie obejmującym działki o nr ew.: 947/2, 948, 949, 950, 951/2, 952/2, 953/2 położone w mieście Nisko. W dniu 13.06.2023r Inwestor wystąpił o zmianę wniosku w zakresie rezygnacji z pylonu cenowego (reklamy) w związku z postanowieniem nr 211/2023 GDDKIA odmawiającym uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na zbyt bliską odległość pylonu od DK 77.

Rozpatrując wniosek tut. organ ustalił, że teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym samym zgodnie z art. 4 ust 2 pkt 2 i art. 59 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp), zmiana zagospodarowania działki następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestor przedstawił wniosek spełniający wymogi zawarte w art. 52 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ ustalający warunki zabudowy jest zobligowany do wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cytując:

- „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;*
- 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 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.”*

W oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ przeprowadził analizę (zał. nr 1 do decyzji) złożonego wniosku inwestora, biorąc pod uwagę warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, stan faktyczny i prawny terenu objętego inwestycją. Zgodnie z art. 61, ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy jw. Z powyższej analizy wysunięto wnioski, określając

cechy zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy dla planowanego zamierzenia, zgodnie z ust 3 pkt 1 i 2 niniejszej decyzji.

Analiza wykazała, że teren inwestycji położony jest poza obszarami wymagającymi ochrony konserwatora zabytków nie jest położony w terenie górniczym, ani w terenie zamkniętym, czy terenie osuwiskowym. Ponadto teren inwestycji nie zawiera się w wyznaczonym w Studium obszarze: wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ani rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, a także przestrzeni publicznej.

Na podstawie „Map zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat (Q1%). Wnioskodawca przedłożył ostateczną decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie o zwolnieniu z zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w art. 77 ust. 1 pkt 3 lit.a, ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne dla montażu zbiornika na paliwo, studzienki spustowej, zbiornika na ścieki, separatorów substancji ropopochodnych na terenie działek 947/2, 948, 949, 950, 951/2, 952/2, 953/2 położonych w mieście Nisko. W przyjętych rozwiązaniach projektowych należy uwzględnić fakt, iż teren inwestycji jest położony na w/w obszarze oraz spełnić warunki zawarte w przywołanej powyżej decyzji.

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, zatem nie wymaga uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, ani opinii operatora systemu przesyłowego gazowego.

Analiza wykazała że teren inwestycji położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów, którego wody podlegają ochronie przed zanieczyszczeniem. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania nie powodujące zagrożenia dla środowiska wodnego.

Planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko- § 3 pkt 34 i 35 zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019.1839. ze zm.). Wnioskodawca przedłożył decyzję Burmistrza Gminy i Miasta Nisko o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OSK.6220.11.2022 z dnia 25.11.2022r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ew.: 947/2, 948, 949, 950, 951/2, 952/2, 953/2 położonych w Nisku”.

W wyniku przeprowadzonej w/w analizy tut. organ stwierdził, że wnioskowana inwestycja spełnia przywołane wyżej wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd należy ustalić warunki zabudowy poprzez wydanie stosownej decyzji o warunkach zabudowy. Wymagania zawarte we wskazanym przepisie uzależniają zmianę w zagospodarowaniu i zabudowie działek od dostosowania zamierzenia inwestycyjnego do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie i sprowadzają się do tzw. zasady dobrego sąsiedztwa. Celem zasady jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wspomnianej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego (zał. nr 1 do niniejszej decyzji ) dokonanej w terenie wynika, że realizacja inwestycji, w sposób określony decyzją o warunkach zabudowy, będzie spełniać zasadę dobrego sąsiedztwa. Co prawda, w obszarze analizowanym brak jest zabudowy usługowej – zainwestowanie obszaru, to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, tereny gruntów rolnych, tereny komunikacji drogowej i kolejowej, jednakże mając na uwadze położenie terenu inwestycji przy węźle komunikacyjnym oraz jej planowaną funkcję związaną z obsługą komunikacji stwierdzić należy, iż nie będzie ona sprzeczna z zastanym zagospodarowaniem – stanowić będzie jego logiczne uzupełnienie.

Ustanowiona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym, a wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju, oczywiście uwzględniając wymogi ładu przestrzennego (wyrok NSA z dnia 7 czerwca 2011r., w sprawie II OSK 952/10). Podkreślić trzeba, iż kontynuacja funkcji, stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, nie oznacza tożsamości funkcji planowanej zabudowy z zabudową już istniejącą na terenie przyjętym do analizy urbanistyczno-architektonicznej. Odmienny pogląd blokowałby szereg inwestycji i mógłby doprowadzić do realnego powstania chociażby osiedla mieszkaniowego bez zaplecza w postaci sklepów, czy szkół. Byłaby to sytuacja absurdalna, w szczególności, że kontynuacja funkcji to także uzupełnienie funkcji istniejącej o zabudowę, która nie będzie z nią kolidowała. W sytuacji gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uznawane uzupełnienie którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i z nią nie kolidujące, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony (vide. wyrok NSA z dnia 26 czerwca 2012r., w sprawie II OSK 586/11).

Ponadto tut. organ analizował wpływ planowanej inwestycji na środowisko, na tereny sąsiednie a w szczególności przewidywany poziom emitowanego przez przedsięwzięcie hałasu, którego dopuszczalne poziomy określa Rozporządzenie z dnia 14.06.2007r Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Na podstawie art. 115 ustawy prawo ochrony środowiska w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ administracji właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy ocenia, w oparciu o faktyczne zagospodarowanie i wykorzystanie nieruchomości sąsiednich, do jakiego rodzaju terenów zalicza się dany obszar. Z analizy stanu faktycznego działka wnioskowana do zabudowy jest bezpośrednio położona w sąsiedztwie terenów chronionych ustawą tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - stąd tut. organ zaliczył teren inwestycji i tereny w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeważającej w terenie. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów o różnym przeznaczeniu zgodnie z § 2 w/w Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r.– określa tabela nr 1 wg. której dopuszczalny poziom hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien przekraczać w porze dnia 50dB, a w porze nocy 40dB. Biorąc pod uwagę powyższe– poziom wprowadzanego przez przedmiotowe przedsięwzięcie do środowiska hałasu poza granicami terenu inwestycji nie może przekraczać w/w dopuszczalnych wielkości poziomu hałasu dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. W przypadku gdyby doszło do ponadnormatywnych immisji np. poziomu dźwięku- przysługują zainteresowanym dwa różne sposoby doprowadzenia do ustania immisji (dochodzenia do ochrony prawnej przed hałasem)- tryb cywilny realizowany przez sądy powszechne i tryb administracyjny wykonywany przez Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Inspekcję Ochrony Środowiska.

W tym miejscu należy zauważyć, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 w/w ustawy). Ponadto wyjaśniam, że zgodnie z przeważającymi poglądami sądów orzekających i doktryny prawniczej poprzez kontynuację funkcji wyrażoną w art. 61 ust.1. pkt 1 tejże ustawy uważa się taką zabudowę, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Pojęcie należy rozumieć szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela. Podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących, co w rozpatrywanej sprawie nie ma miejsca.

Projekt decyzji wymagał uzgodnień i opinii, o których mowa w art. 60 ust. 1, art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Marszałka Województwa Podkarpackiego,
- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – Oddziału w Rzeszowie,
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie,
- zarządcy dróg gminnych (uzgodnienie wewnętrzne),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie,
- Starosty Niżańskiego.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddz. w Rzeszowie uzgodniła projekt decyzji o warunkach zabudowy nr II postanowieniem nr 246/2023 znak O.RZ.Z-3.4351.344.2023.1 z dnia 20.06.2023r. Decyzją znak RZ.RPP.611.363.2023 z dnia 10.08.2023r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy, pod warunkami przywołanymi w ust. 5 rozstrzygnięcia niniejszej decyzji. Na podstawie art. 53 ust.5 ustawy uważa się za dokonanie z mocy prawa uzgodnienia projektu decyzji przez pozostałe w/w organy uzgadniające, bowiem nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalone warunki nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę uprawnioną – mgr inż. arch. Krzysztofa Kuźniara, wpisanego na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Decyzja składa się z części tekstowej oraz części graficznej.

Załącznikiem do niniejszej decyzji są:

- 1) wyniki analizy warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, składające się z części tekstowej i części graficznej, wykonanej na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na której przedstawiono linie rozgraniczające teren inwestycji wraz z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Powyższe załączniki są do wglądu dla stron postępowania w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Nisku, pokój 23, w godzinach pracy urzędu.

## P o u c z e n i e

Przedmiotowa decyzja 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 ustalającą warunki zabudowy.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

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 warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną), wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie), oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Zgodnie z art. 64, w związku z art. 51 ust. 2–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach 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.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie wymierzenia kary wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Nisko w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca +zał.;
2. strony wg rozdzielnika w aktach sprawy;
3. a/a +zał.;