

DECYZJA NR 1/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 5a, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Zbigniewa Hassa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tych działek,

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na: budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tych działek- na rzecz Pana Zbigniewa Hassa.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 2.1. Teren działki nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 położonych w mieście Lubaczowie, przeznacza się pod: budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej wraz z podziałem tych działek, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem MNS.
 - 2.2. Dopuszcza się podział geodezyjny działek nr ewid. 1663/40, 1663/12, w celu poszerzenia działki nr ewid. 5779/3.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.**
 - 3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od granicy działki drogi wewnętrznej od strony zachodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3.2. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.3. Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni wydzielonej, przyjętej jako teren inwestycji.
4. **Ustalenia dotyczące warunków architektoniczno-budowlanych.**
 - 4.1. Trzy budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie szeregowej, piętrowe, niepodpiwniczone.
 - 4.2. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 80 m² do 120 m².
 - 4.3. Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 8,0 m ± 20%.
 - 4.4. Wysokość pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 8,5 m do 10,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
 - 4.5. Dach pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwuspadowy, o nachyleniu połaci 25-35°, pokryty blachą profilowaną lub dachówką.
 - 4.6. Kalenica dachu pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - równoległa do elewacji frontowej.
 - 4.7. Dopuszcza się doświetlenie poddasza pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego za pomocą lukarn lub/i okien połaciowych.
5. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 5.1. Projektowany zjazd na wydzieloną działkę z drogi wewnętrznej od strony zachodniej stanowiącej działkę nr ewid. 5773/1 - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 5.2. Na wydzielonej działce, zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
 - 5.3. Budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną przyłączone do istniejących sieci elektroenergetycznej i wodociągowej na warunkach gestorów tych sieci.

- 5.4. Odprowadzenie ścieków - do trzech projektowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne.
- 5.5. Odprowadzenie wód opadowych na teren wydzielonej działki.
- 5.6. Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w mieście Lubaczowie.
- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- 6.1. Projekt budowlany planowanego zamierzenia inwestycyjnego należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 6.2. Sposób zagospodarowania terenu inwestycji nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
- ograniczenia bądź pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, środków łączności, dostępu do drogi publicznej, ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby,
 - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.
- 6.3. W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających zamierzenie.
- 7. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.**
- 7.1. Przy wykonaniu projektu budowlanego uwzględnić przepisy:
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- 7.2. W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na znaleziska archeologiczne należy powiadomić Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 8. Linie rozgraniczające teren inwestycji** – wyznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji w konturach oznaczonych literami ABCDE.

UZASADNIENIE

Pan Zbigniew Hass, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tych działek.

W trakcie postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji - zgodnie z ustaleniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 50 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w związku z art. 59 ust. 1 – realizacja inwestycji jak wyżej, jako wymagającej uzyskania pozwolenia na budowę, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalono przede wszystkim, że na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 273 z późn. zm.), 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.

Ustalono, że planowana inwestycja spełnia wszystkie ww. warunki – w tym, w szczególności:

- działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren posiada dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 866 ul. Adama Mickiewicza od strony zachodniej, poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr ewid. 5773/1,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren działki nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie, przeznaczonych pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 273 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,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Jak wynika z dyspozycji art. 4. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy”.

W związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w/w warunki zabudowy ustalone zostały na podstawie analizy:

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubaczowa, uchwalonego Uchwałą Nr 103/XXIX/2001 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 28 września czerwca 2001 r. z późniejszymi zmianami.

Analiza wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - sporządzona w myśl art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), wykazała możliwość wydania decyzji trybie art. 4 ust. 2 tej ustawy.

Zasady zagospodarowania i zabudowy oparto o Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.).

Ustalone niniejszą decyzją warunki zabudowy i zagospodarowania terenu spełniają wymagania w zakresie ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także ekonomicznych przestrzeni i interesów osób trzecich.

Istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich pozwala na określenie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu planowanej inwestycji, która stanowi kontynuację istniejącej funkcji.

Inwestycja nie będzie realizowana na terenie górniczym, zagrożonym zjawiskami powodziowymi oraz terenie osuwania się mas ziemnych.

Z uwagi, że wnioskowane działki nr ewid. 5779/3, 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie, położona są w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 428 „Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów”, w związku z tym planowane zamierzenie powinno być uzgodnione z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie.

Organ I instancji przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000). Zgodnie z treścią art. 10 § 1 Kpa zapewniono wszystkim stronom postępowania czynny udział w każdym stadium przeprowadzonego postępowania administracyjnego, a przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono wypowiedzenie się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Inwestycja spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – warunkujące możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia wymagane art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została wydana po uzgodnieniu z:

- Starostą Lubaczowskim - postanowienie znak: LŚT-Ś.6123.334.2022 z dnia 16.11.2022 r. ,
- Marszałkiem Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie udokumentowanych złóż kopalin podziemnych. W związku z tym zgodnie z zapisem w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) uznano, że uzgodnienie zostało dokonane.

Uwzględniając stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przygotowany przez mgr inż. arch. Janusza Naporę, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

POUCZENIE

1. W związku z treścią art. 63 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zaś wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
2. Odnosnie do tego samego terenu decyzja o warunkach zabudowy może być wydana innym wnioskodawcom.
3. Decyzja wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono miejscowy plan, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.

4. Od niniejszej decyzji, stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Lubaczowa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
5. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą złożyć do Burmistrza Miasta Lubaczowa pisemne oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
6. Z dniem doręczenia organowi pisemnego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego), co oznacza, że decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego) i brak jest wówczas możliwości wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie.
7. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie złożonego przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
8. Zgodnie z art. 136 § 2 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.
9. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski 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 wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego).
10. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) tj.: „*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. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.*”.
11. Zgodnie z art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) tj.: „*Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wnieśnie żądanie wymierzenia tej kary.*”.
12. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) tj.: „*Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.*”.

Integralną częścią decyzji są:

1. Załącznik graficzny Nr 1 do decyzji - wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.
2. Załącznik Nr 2 - „Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”, obejmujący część tekstową i graficzną wykonaną na mapie w skali 1 : 1000.



Burmistrz Miasta Lubaczów
Krzysztof Szpyt

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Starosta Lubaczowski, ul. Jasna 1, 37-600 Lubaczów,
3. Referat Rolnictwa, Geodezji i Gospodarki Nieruchomości,
4. Strony postępowania wg rozdzielnika,
5. A/a.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Wnioskodawca: Pan Zbigniew Hass.

Inwestycja: Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tych działek.

1. Podstawy prawne analizy.

- 1.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.)
- 1.3. Rozporządzenie 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).
- 1.4. Polska Norma PN-B-01027 Rysunek Budowlany, Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu.
- 1.5. Wizja lokalna w terenie.

2. Wnioski wynikające z innych opracowań planistycznych.

- 2.1. Aktualizacja Miejscowego Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubaczowa, zatwierdzona uchwałą Nr 35/IV/94 Rady Miasta Lubaczów z dnia 28 października 1994 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 17 poz. 112 z dnia 30 listopada 1994 r.) - utraciła ważność w związku z art. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 154 poz. 1804 z 2001 r.), a w szczególności zmiany treści art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).
- 2.2. Teren wnioskowanych działek nr ewid. 5779/3, 1663/40, 1663/12 położonych w mieście Lubaczowie, w nieobowiązującej Aktualizacji MPO zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubaczów, był przeznaczony pod kierunkową rezerwę terenu dla lokalizacji kompleksu szpitalnego przeznaczonego dla obsługi całego rejonu lubaczowskiego.
- 2.3. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubaczowa, uchwalone Uchwałą Nr 103/XXIX/2001 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 28 września 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubaczowa - nie ustaliło obowiązku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizą.
- 2.4. Teren wnioskowanych działek nr ewid. 5779/3, 1663/40, 1663/12 położonych w mieście Lubaczowie, w „Studium” został przeznaczony pod kompleksy gruntów ornych.

3. Stan prawny analizowanego obszaru.

- 3.1. Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.
- 3.2. W obszarze analizy wnioskowane działki nr ewid. 5779/3, 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie, położone jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 428 „Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów”.

4. Stan faktyczny funkcji i zagospodarowania obszaru analizy.

- 4.1. Działka nr ewid. 5779/3 położona w mieście Lubaczowie, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy RIVb, RV o łącznej powierzchni 0,1148 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.2. Działka nr ewid. 1663/40 położona w mieście Lubaczowie, stanowi wg wypisu z rejestru - grunt klasy RV o powierzchni 0,0605 ha, w stanie istniejącym częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (w trakcie realizacji).
- 4.3. Działka nr ewid. 1663/12 położona w mieście Lubaczowie, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy RIV, RV o łącznej powierzchni 0,0987 ha, w stanie istniejącym częściowo zabudowana

- budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (w trakcie realizacji) i budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (w trakcie realizacji).
- 4.4. Wnioskodawca Pan Zbigniew Hass wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tych działek.
- 4.5. Wokół działek wyznaczony został na mapie obszar analizy funkcji i zagospodarowania jej otoczenia celem ustalenia możliwości spełnienia wymagań i warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4.6. Ponadto stwierdzono, że:
- Działka nr ewid. 5779/3 posiada dostęp do drogi wojewódzkiej nr 866 ul. Adama Mickiewicza od strony zachodniej, poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr ewid. 5773/1.
 - Działki nr ewid. 1663/40, 1663/12 posiadają dostęp do drogi wojewódzkiej nr 865 ul. Adama Mickiewicza od strony zachodniej, poprzez drogę gminną niepubliczną, stanowiącą działkę nr ewid. 1460 oraz drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr ewid. 1464.
 - Działki nr ewid. 5779/3, 1663/40, 1663/12 posiadają dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – elektroenergetycznej i wodociągowej.
 - Działki nr ewid. 5779/3, 1663/40, 1663/12 nie posiadają dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - Wnioskodawca uzyskał pozytywną opinię o możliwości podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej trzech projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pismo Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubaczowie znak: MZGKiM.HM.70121.78.2022 z dnia 03.10.2022 r. i uzyskał zapewnienie przyjęcia ścieków socjalno-bytowych z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pismo Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubaczowie znak: MZGKiM.HM.70121.79.2022 z dnia 03.10.2022 r. oraz Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość, Rejon Energetyczny Tomaszów Lubelski znak: 22-H2/WZD/00153/180022 z dnia 11.10.2022 r.
 - Zabudowa istniejąca przy drodze publicznej w sąsiedztwie, posiada cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
 - Istniejąca zabudowa w analizowanym obszarze charakteryzuje się następującymi parametrami:
 - w obszarze analizy występują budynki mieszkalne jednorodzinne, parterowe, piętrowe i z poddaszami mieszkalnymi,
 - w obszarze analizy występują budynki gospodarcze, parterowe,
 - odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 866 wynoszą od 12,0 m do 33,0 m,
 - odległości zabudowy od drogi wewnętrznej wynoszą od 5,0 m do 10,0 m,
 - stosunek powierzchni zabudowy poszczególnych budynków do powierzchni działek zajętych przez te obiekty - wynosi średnio 30% powierzchni działki,
 - szerokości elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wynoszą średnio 10,5 m,
 - szerokości elewacji frontowych istniejących budynków gospodarczych - wynoszą średnio 6,0 m,
 - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych (gzysów lub attyki) - wynoszą od 5,0 m do 9,0 m,
 - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych istniejących budynków gospodarczych (gzysów lub attyki) - wynoszą od 3,0 m do 6,0 m,
 - dachy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych - jedno, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci 10-45°, pokryte blachą, blachodachówką i dachówką,
 - kalenice dachów istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych - równoległe i prostopadłe do elewacji frontowych.
 - Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce nr ewid. 5779/3 i części działek nr ewid. 1663/40, 1663/12 w mieście Lubaczowie, stanowić będzie kontynuację istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 5. Proponowane ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji o warunkach zabudowy.**
- 5.1. Teren działki nr ewid. 5773/9 i części działek nr ewid. 1463/40, 1463/12 położonych w mieście Lubaczowie, przeznaczają się pod: budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami infrastruktury technicznej wraz z podziałem tych działek, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem MNS.
 - 5.2. Dopuszcza się podział geodezyjny działek nr ewid. 1463/40, 1463/12, w celu poszerzenia działki nr ewid. 5773/9.
 - 5.3. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od granicy działki drogi wewnętrznej od strony zachodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 5.4. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5.5. Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni wydzielonej, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5.6. Podstawowe cechy architektoniczno-budowlane: trzy budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie szeregowej, piętrowe, niepodpiwniczone.
 - 5.7. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 80 m² do 120 m².
 - 5.8. Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 8,0 m ± 20%.
 - 5.9. Wysokość pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 8,5 m do 10,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
 - 5.10. Dach pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwuspadowy, o nachyleniu połaci 25-35°, pokryty blachą profilowaną lub dachówką.
 - 5.11. Kalenica dachu pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - równoległa do elewacji frontowej.
 - 5.12. Dopuszcza się doświetlenie poddasza pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego za pomocą lukarn lub/i okien połaciowych.
 - 5.13. Projektowany zjazd na wydzieloną działkę z drogi wewnętrznej od strony zachodniej stanowiącej działkę nr ewid. 5773/1 - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 5.14. Na wydzielonej działce, zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
 - 5.15. Budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną przyłączone do istniejących sieci elektroenergetycznej i wodociągowej na warunkach gestorów tych sieci.
 - 5.16. Odprowadzenie ścieków - do trzech projektowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne.
 - 5.17. Odprowadzenie wód opadowych na teren wydzielonej działki.
 - 5.18. Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w mieście Lubaczowie.

6. Wnioski.

- 6.1. W sytuacji braku planu miejscowego, wniosek Pana Zbigniewa Hassa o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr ewid. 5773/9 i części działek nr ewid. 1463/40, 1463/12 położonych w mieście Lubaczowie, kwalifikuje się do załatwienia decyzją administracyjną zgodnie z art. 104 KPA oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6.2. Wydanie decyzji jest możliwe wobec łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na zasadzie kontynuacji funkcji.

Integralną częścią Wyniku analizy jest załącznik graficzny – wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

Autor wyniku analizy:

mgr inż. arch. Janusz Napora
posiadający kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2000 r.
o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

Burmistrz Miasta Lubaczowa

Krzysztof Sztyt