

DECYZJA 7/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Moniki Ziaja, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tej działki,

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na: budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tej działki - na rzecz Pani Moniki Ziaja.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 2.1. Teren części działki nr ewid. 444/4 położonej w mieście Lubaczowie, przeznacza się pod: budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **MN**.
 - 2.2. Teren pozostałej części działki nr ewid. 444/4 położonej w mieście Lubaczowie, przeznacza się pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **KR**.
 - 2.3. Na podstawie podziału geodezyjnego dopuszcza się podział działki nr ewid. 444/4 w celu wydzielenia czterech działek budowlanych oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego.**
 - 3.1. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10,0 m od granicy działki drogi gminnej ul. Wiśniowej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) 4,0 m od granicy działki wydzielonej pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3.2. Maksymalna intensywność zabudowy - $0,75 \pm 20\%$ pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.3. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,75 \pm 20\%$ pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.4. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,16 pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.5. Udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 4. Ustalenia dotyczące warunków architektoniczno-budowlanych.**
 - 4.1. Cztery budynki mieszkalne jednorodzinne, parterowe z możliwością realizacji poddaszy mieszkalnych, niepodpiwniczone.
 - 4.2. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 100 m² do 230 m².
 - 4.3. Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - $14,5 \text{ m} \pm 20\%$.
 - 4.4. Wysokość pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 6,0 m do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
 - 4.5. Dach pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwu, cztero lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 20-45°.
 - 4.6. Kalenica dachu pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - prostopadła lub 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 wydzielony teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR z drogi gminnej ul. Wiśniowej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.2. Projektowane zjazdy na wydzielone działki z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.3. Szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej minimum 5,0 m.
- 5.4. Na każdej wydzielonej działce zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych.
- 5.5. Budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną przyłączone do istniejących sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na warunkach gestorów tych sieci.
- 5.6. Przy realizacji inwestycji uwzględnić przebieg trzech linii elektroenergetycznych SN 15kV.
- 5.7. Odprowadzenie wód opadowych na teren wydzielonych działek.
- 5.8. Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w mieście Lubaczowie
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:**
- 6.1. Teren wnioskowanej działki nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 6.2. Z uwagi, że wnioskowana działka nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, położona jest 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.
- 6.3. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na obiekty o charakterze archeologicznym - należy niezwłocznie powiadomić Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu.
- 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemi:**
- 7.1. Teren wnioskowanej działki nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, nie jest położony na terenie górniczym.
- 7.2. Zgodnie z przekazanymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) podanymi do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. w BIP Ministerstwa Klimatu i Środowiska oraz dostępnymi na Hydroportalu PGW Wody Polskie - teren wnioskowanej działki nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 7.3. Teren wnioskowanej działki nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- 8.1. Projekt budowlany planowanego zamierzenia inwestycyjnego należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 8.2. Sposób zagospodarowania terenu inwestycji nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
- a) 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,
 - b) zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby,
 - c) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.
- 8.3. W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających zamierzenie.
- 9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.**
- 9.1. Przy wykonaniu projektu budowlanego uwzględnić przepisy:
- a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
 - b) 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 z późn. zm.).

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji – wyznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji w konturach oznaczonych literami ABCD.

UZASADNIENIE

Pani Monika Ziaja, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tej działki.

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:

- 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 i 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 planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.

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 gminnej ul. Sadowej od strony południowej, poprzez drogę gminną niepubliczną ul. Wiśniową, stanowiącą działkę nr ewid. 448,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren działki nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, przeznaczonej 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 517/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 26 października 2022 r.

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 2024 r. poz. 1130 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116).

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.

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

Z uwagi, że wnioskowana działka nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, położona jest 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.). 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.6123.859.2025 z dnia 31.12.2025 r. (data wpływu: 05.01.2026 r.) z warunkiem uzyskania zezwolenia na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonania zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie – Prawo budowlane (dla zamierzenia inwestycyjnego w obrębie użytku kl. III).
- *Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubaczowie* - w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W związku z tym zgodnie z zapisem w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uznano, że uzgodnienie zostało dokonane.
- *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 i wód podziemnych. W związku z tym zgodnie z zapisem w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uznano, że uzgodnienie zostało dokonane.

Uwzględniając stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 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 Przemyśle za pośrednictwem Burmistrza Miasta Lubaczowa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
5. Przed upływem 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 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 (art. 136 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego).
10. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1130 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, wniesie w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.”*
12. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 - „Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”, obejmujący część tekstową i graficzną wykonaną na mapie w skali 1 : 1000.

Otrzymują:

1. Pani Monika Ziaja.
2. A/a.

Otrzymują do wiadomości:

3. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Wnioskodawca: Pani Monika Ziaja.

Inwestycja: Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tej działki.

1. Podstawy prawne analizy.

- 1.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116).
- 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. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubaczowa, uchwalone Uchwałą Nr 517/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Lubaczowie z dnia 26 października 2022 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.
- 2.2. Teren wnioskowanej działki nr ewid. 444/4 położonej w mieście Lubaczowie, w „Studium” został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN.

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 wnioskowana działka nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, położona 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. 444/4 położona w mieście Lubaczowie, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy RIIIa, RIIIb, RIVa o łącznej powierzchni 0,4763 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.2. Wnioskodawca Pani Monika Ziaja wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie wraz z podziałem tej działki.
- 4.3. Wokół działki 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
- 4.4. Ponadto stwierdzono, że:
 - Działka nr ewid. 444/4 posiada dostęp do drogi gminnej ul. Sadowej od strony południowej, poprzez drogę gminną niepubliczną ul. Wiśniową, stanowiącą działkę nr ewid. 448.
 - Działka nr ewid. 444/4 posiada dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej i kanalizacji sanitarnej.
 - Wnioskodawca uzyskał pozytywną opinię o możliwości podłączenie czterech projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych do miejskiej sieci wodociągowej i miejskiej kanalizacyjnej pismo Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubaczowie znak: MZGKiM.HM.70121.164.2025 z dnia 26.08.2025 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: 25-H2/WZD/00800/ L.dz. 0981724/2025 z dnia 29.08.2025 r.

- Przez wnioskowaną działkę nr ewid. 444/4 przebiegają trzy linie elektroenergetyczne SN 15 kV, które należy uwzględnić przy realizacji inwestycji.
- Zabudowa istniejąca przy drodze publicznej w sąsiedztwie, posiada cechy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Istniejąca zabudowa w analizowanym obszarze charakteryzuje się następującymi parametrami:
 - w obszarze analizy występują budynki mieszkalne jednorodzinne, parterowe i z poddaszami mieszkalnymi,
 - w obszarze analizy występują budynki gospodarcze, parterowe,
 - odległości zabudowy od granicy działki drogi gminnej ul. Wiśniowej wynoszą od 8,0 m do 27,0 m,
 - maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 0,38,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi - 0,38,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi - 0,09,
 - stosunek powierzchni zabudowy poszczególnych budynków do powierzchni działek zajętych przez te obiekty - wynosi 35% powierzchni działek,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działek,
 - szerokości elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wynoszą 15,5 m,
 - szerokości elewacji frontowych istniejących budynków gospodarczych - wynoszą 6,0 m,
 - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wynoszą od 5,0 m do 9,0 m,
 - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych istniejących budynków gospodarczych - wynoszą od 3,0 m do 5,0 m,
 - dachy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych - dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci 25-45°, pokryte blachą i blachodachówką,
 - kalenice dachów istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych - prostopadłe i równoległe do elewacji frontowych.
- Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z przyłączami infrastruktury technicznej na działce nr ewid. 444/4 w mieście Lubaczowie, stanowić będzie kontynuację istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4.5. Uzasadnienie przyjętych parametrów dla budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) przyjęto budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, parterowych z możliwością realizacji poddaszy mieszkalnych, niepodpiwniczonych,
- b) linię zabudowy przyjęto - nieprzekraczalną, w odległości 10,0 m od granicy działki drogi gminnej ul. Wiśniowej od strony wschodniej - jest zgodna z odległościami istniejących budynków mieszkalnych w obszarze analizy,
- c) linię zabudowy przyjęto - nieprzekraczalną, w odległości 4,0 m od granicy działki wydzielonej pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej od strony północnej,
- d) maksymalną intensywność zabudowy przyjęto - $0,75 \pm 20\%$ pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji,
- e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy przyjęto - $0,75 \pm 20\%$ pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji,
- f) minimalną nadziemną intensywność zabudowy przyjęto - 0,16 pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji,
- g) udział powierzchni zabudowy przyjęto - nie może przekroczyć 40% powierzchni pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji - jest zgodna z powierzchnią zabudowy w obszarze analizy, jednak nie wpłynie to negatywnie na ład przestrzenny w obszarze analizy,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto - 20% powierzchni pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji - jest niezgodny z powierzchniami biologicznie czynnymi w obszarze analizy, jednak nie wpłynie to negatywnie na ład przestrzenny w obszarze analizy,
- i) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przyjęto - $14,5 \text{ m} \pm 20\%$ - jest niezgodna z szerokościami istniejących budynków mieszkalnych w obszarze analizy, jednak nie wpłynie to negatywnie na ład przestrzenny w obszarze analizy,

- j) wysokość pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przyjęto - od 6,0 m do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu - jest częściowo niezgodna z wysokościami istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizy,
 - k) dach pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przyjęto - dwu, cztero lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 20-45° - jest zgodny z dachami istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizy,
 - l) kalenicę dachu pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przyjęto - prostopadłą lub równoległą do elewacji frontowej - jest zgodna z kalenicami istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizy.
- 5. Proponowane ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji o warunkach zabudowy.**
- 5.1. Teren części działki nr ewid. 444/4 położonej w mieście Lubaczowie, przeznacza się pod: budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **MN**.
 - 5.2. Teren pozostałej części działki nr ewid. 444/4 położonej w mieście Lubaczowie, przeznacza się pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **KR**.
 - 5.3. Na podstawie podziału geodezyjnego dopuszcza się podział działki nr ewid. 444/4 w celu wydzielenia czterech działek budowlanych oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.
 - 5.4. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10,0 m od granicy działki drogi gminnej ul. Wiśniowej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) 4,0 m od granicy działki wydzielonej pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 5.5. Maksymalna intensywność zabudowy - 0,75 ± 20% pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5.6. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,75 ± 20% pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5.7. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,16 pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5.8. Udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5.9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni pojedynczej wydzielonej działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5.10. Podstawowe cechy architektoniczno-budowlane: cztery budynki mieszkalne jednorodzinne, parterowe z możliwością realizacji poddaszy mieszkalnych, niepodpiwniczone.
 - 5.11. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 100 m² do 230 m².
 - 5.12. Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 14,5 m ± 20%.
 - 5.13. Wysokość pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 6,0 m do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
 - 5.14. Dach pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwu, cztero lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 20-45°.
 - 5.15. Kalenica dachu pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej.
 - 5.16. Dopuszcza się doświetlenie poddasza pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego za pomocą lukarn lub/i okien połaciowych.
 - 5.17. Projektowany zjazd na wydzielony teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR z drogi gminnej ul. Wiśniowej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 5.18. Projektowane zjazdy na wydzielone działki z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 5.19. Szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej minimum 5,0 m.
 - 5.20. Na każdej wydzielonej działce zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych.
 - 5.21. Budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną przyłączone do istniejących sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na warunkach gestorów tych sieci.

- 5.22. Odprowadzenie wód opadowych na teren wydzielonych działek.
- 5.23. Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w mieście Lubaczowie.

6. Wnioski.

- 6.1. W sytuacji braku planu miejscowego, wniosek Pani Moniki Ziaja o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr ewid. 444/4 położonej 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 Analizy jest załącznik graficzny – wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

Autor analizy: