

**DECYZJA 20/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) 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 Pana [REDAKTOWANE], w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowie budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działce nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie,

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowie budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działce nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie - na rzecz Pana [REDAKTOWANE]

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – teren zabudowy zagrodowej.**
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - 2.1. Teren działki nr ewid. 1019 położonej w mieście Lubaczowie, przeznacza się pod: budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowę budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **RZM**.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.**
 - 3.1. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 20,0 m od krawędzi jedni drogi powiatowej nr 1671R od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3.2. Strefa budowy budynku gospodarczego - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3.3. Maksymalna intensywność zabudowy - $0,09 \pm 20\%$ działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.4. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,09 \pm 20\%$ działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.5. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,04$ działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.6. Udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.7. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 4. Ustalenia dotyczące warunków architektoniczno-budowlanych.**
 - 4.1. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z możliwością realizacji poddasza mieszkalnego, niepodpiwniczony.
 - 4.2. Budynek gospodarczy, wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony.
 - 4.3. Powierzchnie zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 100 m^2 do 200 m^2 ,
 - b) budynku gospodarczego - od 50 m^2 do 100 m^2 .
 - 4.4. Szerokości elewacji frontowych:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - $15,0 \text{ m} \pm 20\%$,
 - b) budynku gospodarczego - $10,0 \text{ m} \pm 20\%$.
 - 4.5. Wysokości zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od $5,0 \text{ m}$ do $9,0 \text{ m}$ od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynku gospodarczego - od $3,0 \text{ m}$ do $6,0 \text{ m}$ od poziomu terenu do kalenicy dachu lub najwyższej części dachu.
 - 4.6. Dachy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci $25\text{-}45^\circ$,
 - b) budynku gospodarczego - jedno, dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci $15\text{-}35^\circ$.

- 4.7. Kalenice dachów:
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej,
 - budynku gospodarczego - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
- 4.8. Dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku mieszkalnego jednorodzinnego za pomocą lukarn lub/i okien połaciowych.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- Projektowany zjazd na działkę nr ewid. 1019 z drogi gminnej niepublicznej ul. Miodowej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - Na działce, zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych.
 - Budynek mieszkalny jednorodzinny zostanie przyłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci.
 - Budynek gospodarczy zostanie przyłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej złączem policznikowym.
 - Zaopatrzenie w wodę - z projektowanej studni do poboru wody pitnej.
 - Odprowadzenie ścieków - do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki lub do przydomowej oczyszczalni ścieków.
 - Odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki.
 - Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w mieście Lubaczowie.
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:**
- Teren wnioskowanej działki nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ Inwestor jest rolnikiem i posiada grunty rolne o łącznej powierzchni 4,4684 ha położone na terenie Miasta Lubaczowa.
 - Z uwagi, że wnioskowana działka nr ewid. 1019 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.
 - 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:**
- Teren wnioskowanej działki nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie, nie jest położony w terenie górniczym.
 - 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. 1019 w mieście Lubaczowie, przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
 - Teren wnioskowanej działki nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie, nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- Projekt budowlany planowanego zamierzenia inwestycyjnego należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
 - 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.
 - W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających zamierzenie.
- 9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.**
- Przy wykonaniu projektu budowlanego uwzględnić przepisy:
 - 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 ABCDEFGH.

UZASADNIENIE

Pan [REDAKTOWANE] wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowie budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działce nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie.

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 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 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 wszystkich ww. warunków – w tym, w szczególności:

- zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie*”,
- średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie Miasta Lubaczowa na dzień złożenia wniosku wynosi 1,3830 ha, a Wnioskodawca posiada grunty rolne o łącznej powierzchni 4,4684 ha położone na terenie Miasta Lubaczowa, w związku tym zgodnie art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy (zasady kontynuacji funkcji) nie stosuje się w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie,

- zabudowanie gruntów rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej nie zmienia ich przeznaczenia, w związku z powyższym zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - w przypadku Inwestora posiadającego grunty rolne o łącznej powierzchni 4,4684 ha - nie jest wymagana,
- teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 1671R od strony północnej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren działki nr ewid. 1019 w mieście Lubaczów, 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.

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.

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

Z uwagi, że wnioskowana działka nr ewid. 1019 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 2025 r. poz. 1691). 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.6123.149.2026 z dnia 02.03.2026 r. (data wpływu: 03.03.2026 r.).
- *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.
- *Powiatowym Zarządem Dróg w Lubaczowie* - w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. 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 Przemyślu 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.”*
 13. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668) tj.: *„W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.”*

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.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. A/a.

Otrzymują do wiadomości:

3. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika

Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Wnioskodawca: Pan ██████████

Inwestycja: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowa budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działce nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie.

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 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. 1019 położonej w mieście Lubaczowie, w „Studium” został przeznaczony pod: tereny rolnictwa oznaczone symbolem R, drogi gminne klasy lokalnej oraz drogi gminnej klasy zbiorczej.

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. 1019 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. 1019 położona w mieście Lubaczowie, stanowi wg wypisu z rejestru - grunt klasy RIIIa o powierzchni 0,3713 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 4.2. Wnioskodawca Pan ██████████ wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowie budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działce nr ewid. 1019 w mieście Lubaczowie.
- 4.3. Z uwagi, że średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie Miasta Lubaczowa na dzień złożenia wniosku tj. 23.09.2025 r. wynosi 1,3830 ha, a Wnioskodawca posiada grunty rolne o łącznej powierzchni 4,4684 ha położone na terenie Miasta Lubaczowa, w związku tym zgodnie art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy (zasady kontynuacji funkcji) nie stosuje się w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
- 4.4. Wokół działki wyznaczony został na mapie obszar analizy funkcji i zagospodarowania jej otoczenia.
- 4.5. Ponadto stwierdzono, że:
 - Działka nr ewid. 1019 posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1671R ul. Polnej od strony północnej i drogi gminnej niepublicznej ul. Miodowej od strony północnej oraz do drogi

gminnej niepublicznej ul. Brzoskwiniowej od strony wschodniej, stanowiącej działkę nr ewid. 1051.

- Działka nr ewid. 1019 posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej.
- Działka nr ewid. 1019 nie posiada dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- Wnioskodawca uzyskał 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/00887/ L.dz. 1052878/2025 z dnia 12.09.2025 r.
- W obszarze analizy nie występuje żadna zabudowa.
- W sąsiedztwie występują grunty rolne.
- Na działce nr ewid. 1019 położonej w mieście Lubaczowie, założono budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowę budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej.

5. Proponowane ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji o warunkach zabudowy.

- 5.1. Teren działki nr ewid. 1019 położonej w mieście Lubaczowie, przeznacza się pod: budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowę budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **RZM**.
- 5.2. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 20,0 m od krawędzi jednej drogi powiatowej nr 1671R od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.3. Strefa budowy budynku gospodarczego - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.1. Maksymalna intensywność zabudowy - $0,09 \pm 20\%$ działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 5.2. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,09 \pm 20\%$ działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 5.3. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,04$ działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 5.4. Udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 5.5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 5.4. Podstawowe cechy architektoniczno-budowlane:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z możliwością realizacji poddasza mieszkalnego, niepodpiwniczony,
 - b) budynek gospodarczy, wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony.
- 5.5. Powierzchnie zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od 100 m^2 do 200 m^2 ,
 - b) budynku gospodarczego - od 50 m^2 do 100 m^2 .
- 5.6. Szerokości elewacji frontowych:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - $15,0 \text{ m} \pm 20\%$,
 - b) budynku gospodarczego - $10,0 \text{ m} \pm 20\%$.
- 5.7. Wysokości zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - od $5,0 \text{ m}$ do $9,0 \text{ m}$ od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynku gospodarczego - od $3,0 \text{ m}$ do $6,0 \text{ m}$ od poziomu terenu do kalenicy dachu lub najwyższej części dachu.
- 5.8. Dachy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci $25-45^\circ$,
 - b) budynku gospodarczego - jedno, dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci $15-35^\circ$.
- 5.9. Kalenice dachów:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej,
 - b) budynku gospodarczego - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
- 5.10. Dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku mieszkalnego jednorodzinnego za pomocą lukarn lub/i okien połaciowych.
- 5.11. Projektowany zjazd na działkę nr ewid. 1019 z drogi gminnej niepublicznej ul. Miodowej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.12. Na działce, zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych.

- 5.13. Budynek mieszkalny jednorodzinny zostanie przyłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci.
- 5.14. Budynek gospodarczy zostanie przyłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej złączem policznikowym.
- 5.15. Zaopatrzenie w wodę - z projektowanej studni do poboru wody pitnej.
- 5.16. Odprowadzenie ścieków - do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki lub do przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 5.17. Odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki.
- 5.18. Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w mieście Lubaczowie.

6. Wnioski.

- 6.1. W sytuacji braku planu miejscowego, wniosek Pana ██████████ o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr ewid. 1019 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:

mgr inż. arch. Janusz Napora

posiadający kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

**Burmistrz Miasta
Lubaczowa**