

**DECYZJA NR 26/2023/GPS/WZ  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2000 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Lubaczów, ul. Jasna 1, 37-600 Lubaczów, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie,

**u s t a l a m**

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**dla inwestycji polegającej na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie – na rzecz Gminy Lubaczów, ul. Jasna 1, 37-600 Lubaczów.**

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – teren wód powierzchniowych śródlądowych.**
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
  - 2.1. Teren działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **WS** - przeznacza się pod: rozbudowę oraz odmulenie istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.**
  - 3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy działki o nr ewid. gruntów 79 w m. Podlesie, która stanowi użytek W-ŁIV – grunty pod rowami od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
  - 3.2. Strefa rozbudowy oraz odmulenia istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
  - 3.3. Powierzchni zabudowy - nie ustala się.
  - 3.4. Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 90% powierzchni działek, przyjętych jako teren inwestycji.
- 4. Ustalenia dotyczące warunków architektoniczno-budowlanych.**
  - 4.1. Parametry zbiornika wodnego:
    - zbiornik wodny, bezodpływowy,
    - powierzchnia zbiornika wodnego po rozbudowie - od 0,10 ha do 0,20 ha,
    - głębokość zbiornika wodnego - do 3,0 m,
    - zbiornik wodny - zasilany będzie z wód opadowych, roztopowych i gruntowych.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
  - 5.1. Dojazd do działek nr ewid. 88, 91 z drogi gminnej publicznej od strony południowej, poprzez działkę nr ewid. 87 (będącą własnością Wnioskodawcy) - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
  - 5.2. Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w gminie.
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.**
  - 6.1. Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
  - 6.2. Planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.
  - 6.3. W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na znaleziska archeologiczne należy powiadomić Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.**
  - 7.1. Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie jest położony w terenie górniczym.

- 7.2. Zgodnie z przekazanymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) podanymi do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020r. w BIP Ministerstwa Klimatu i Środowiska oraz dostępnymi na Hydroportalu PGW Wody Polskie - teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 7.3. Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- 8.1 Projekt budowlany należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
- 8.2 Projektowane zamierzenie budowlane nie może powodować:
- a) pozbawienia dostępu do drogi gminnej, możliwości korzystania z energii elektrycznej, ciepłej wody, kanalizacji oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby,
  - d) odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednie.
- 8.3. W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek opiniujących i uzgadniających.
- 9. Warunki wynikające z przepisów odrębnych.**
- 9.1. Przy wykonaniu projektu budowlanego zamierzenia należy:
- a) uwzględnić przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami),
  - b) uwzględnić przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2625 z późniejszymi zmianami).
- 10. Linie rozgraniczające teren inwestycji** - wyznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji w konturach oznaczonych literami ABCDEFG.

#### UZASADNIENIE

Gmina Lubaczów, ul. Jasna 1, 37-600 Lubaczów, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie.

Działki nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, objęte wnioskiem położone są w terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów zatwierdzony uchwałą Nr 1/I/93 Rady Gminy Lubaczów z dnia 10 lutego 1993r. (Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 4 poz. 30 z 8 marca 1993r.) - utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późniejszymi zmianami). Przedmiotowy teren w nieobowiązującym MPO gminy Lubaczów, przeznaczony był pod tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem RZ.

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 2015r. 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 określić wymagania 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 działek posiada dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej od strony południowej, poprzez działkę nr ewid. 87 (będącą własnością Wnioskodawcy),
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – nie dotyczy,
- teren działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, 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 2015r. 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu dotyczącym niniejszej decyzji dokonano analizy:

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w tym: ustaleń nieobowiązującego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów zatwierdzonego uchwałą Nr 1/I/93 Rady Gminy Lubaczów z dnia 10 lutego 1993r. oraz „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr IV/25/98 z dnia 29 grudnia 1998r. z późniejszymi zmianami. Przedmiotowy teren w Studium został przeznaczony pod kompleksy łąk i pastwisk.

W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018r., zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 18 września 2018r. Poz. 3937), w rejonie działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie - nie planuje się żadnych zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

Wykonanie w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu i ocena stanu faktycznego i prawnego wykazały dopuszczalność realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Wynik Analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu oraz wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik Nr 2, który obejmuje część tekstową i graficzną wykonaną na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z 2003r.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589 z 2003r.).

Na podstawie wniosków z analizy obszaru określone zostały w niniejszej decyzji warunki planowanego zagospodarowania terenu polegające na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone niniejszą decyzją spełniają wymagania w zakresie ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej a także ekonomicznych przestrzeni.

Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie jest położony w terenie górniczym, zagrożonym zjawiskami powodziowymi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), planowana inwestycja może być zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 89) ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: „89) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na: (...) e) realizacji zbiorników wodnych lub stawów, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na terenach gruntów innych niż orne znajdujących się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy, f) realizacji stawów o głębokości nie mniejszej niż 3 m, innej niż wymieniona w lit. e;” oraz „106) chów lub hodowla ryb w stawach typu: a) karpiego, jeżeli produkcja ryb będzie większa niż 4 t z 1 ha powierzchni użytkowej stawu, b) pstrągowego, jeżeli produkcja ryb będzie większa niż 1 t przy poborze 1 l wody na sekundę w miejscu ujęcia wody;”.

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji - o głębokości do 3,0 m. Biorąc powyższe pod uwagę, wnioskowane przedsięwzięcie polegające na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie jest zaliczane do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stąd - nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organ I instancji przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2000 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.

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

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



Pozytywne uzgodnienia na etapie projektu decyzji wydały następujące organy określone w art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. **Starosta Lubaczowski** postanowieniem znak: LŚT-Ś.6123.88.2023 z dnia 19.04.2023r. (21.04.2023r. - data wpływu do tut. Urzędu), postanowił uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych o oznaczonych użytkach i konturach klasyfikacyjnych LIV, Ws z uzasadnieniem, że ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2, art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotyczy gruntów stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. **Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwo Wodnego Wody Polskie**, w terminie czternastu dni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął swego stanowiska w sprawie uzgodnienia decyzji w zakresie melioracji wodnych. W związku z tym zgodnie z zapisem art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) uznano, że uzgodnienie zostało dokonane.

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.**

#### **POUCZENIE**

1. W związku z treścią art. 63 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zaś wnioskodawca, 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 Przemysłu za pośrednictwem Wójta Gminy Lubaczów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
5. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
6. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
7. Zgodnie z art. 136 § 2 Kpa jeżeli niniejsza 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.
8. 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).
9. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r. 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.”.

10. Zgodnie z art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r. 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, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.”.
11. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r. 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 zagospodarowania terenu oraz wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmująca część tekstową i graficzną wykonaną na mapie w skali 1 : 1000.



**WÓJT**  
**mgr Wiesław Kapel**

Decyzja niniejsza stała się  
ostateczna dnia 26.05.2023 r.  
Zap. Wójta  
Lubaczów, dnia 26.05.2023 r.  
Podpis mgr. Katarzyna Goniak  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej i Środowiska

**Otrzymują:**

1. Gmina Lubaczów,
2. P. Krzysztof Bis,
3. Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. Andrzeja Boboli w Baszni Dolnej,
4. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy w Rzeszowie,
5. a/a

*Goniak*  
*Lubacz*

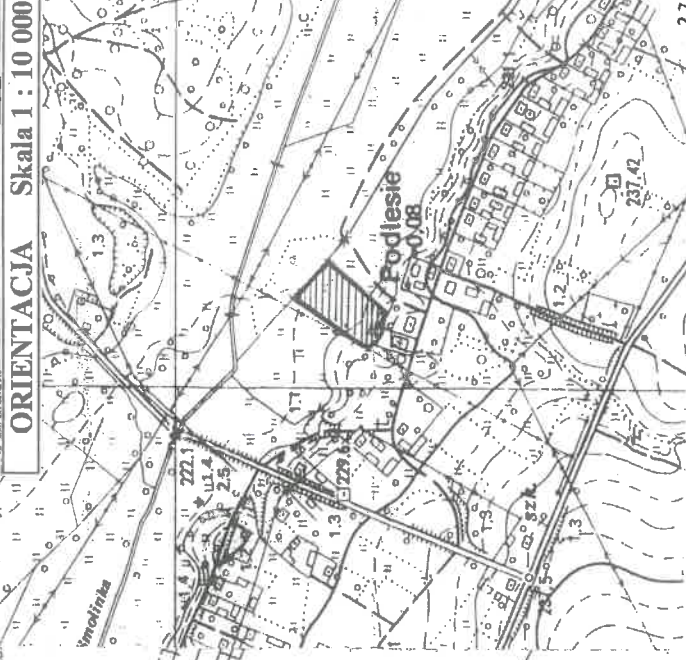
Na podstawie art. 4 i art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.) zwolnienie z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.



WÓJT GMINY  
LUBACZÓW

Załącznik graficzny Nr 1  
do Decyzji znak: GPS.6730.24.2023  
Wójta Gminy Lubaczów  
z dnia 08.05.2023r. o warunkach zabudowy  
dla działek nr ewid. 88 i 91 w miejscowości Podlesie  
Gmina Lubaczów

ORIENTACJA Skala 1 : 10 000



77/1

223.9

75

74

224.1

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

-168

-169

-170

-171

-172

-173

-174

-175

-176

-177

-178

-179

-180

-181

-182

-183

-184

-185

-186

-187

-188

-189

-190

-191

-192

-193

-194

-195

-196

-197

-198

-199

-200

-201

-202

-203

-204

-205

-206

-207

-208

-209

-210

-211

-212

-213

-214

-215

-216

-217

-218

-219

-220

-221

-222

-223

-224

-225

-226

-227

-228

-229

-230

-231

-232

-233

-234

-235

-236

-237

-238

-239

-240

-241

-242

-243

-244

-245

-246

-247

-248

-249

-250

-251

-252

-253

-254

-255

-256

-257

-258

-259

-260

-261

-262

-263

-264

-265

-266

-267

-268

-269

-270

-271

-272</





## WYNIKI

Analizy funkcji oraz cech zagospodarowania terenu  
oraz wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Gmina: Lubaczów  
Miejscowość: Podlesie  
działki nr ewid. 88, 91

Wnioskodawca: Gmina Lubaczów, ul. Jasna 1, 37-600 Lubaczów.

Inwestycja: Rozbudowa oraz odmulenie istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej  
retencji.

### 1. Podstawy prawne analizy.

- 1.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.).
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589).
- 1.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).
- 1.5. Polska Norma PN-B-01027 Rysunek Budowlany, Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu.
- 1.6. Wizja lokalna w terenie.

### 2. Wnioski wynikające z innych opracowań planistycznych.

- 2.1. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów zatwierdzony uchwałą Nr 1/L/93 Rady Gminy Lubaczów z dnia 10 lutego 1993r. (Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 4 poz. 30 z 8 marca 1993r.) - utracił ważność w związku z art. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2001r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 154 poz. 1804 z 2001r.), a w szczególności zmiany treści art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.). Przedmiotowy teren w nieobowiązującym MPO gminy Lubaczów, przeznaczony był pod tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem RZ.
- 2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - uchwała Rady Gminy Lubaczów Nr IV/25/98 z dnia 29 grudnia 1998r. z późniejszymi zmianami, nie ustaliło obowiązku opracowania planu miejscowego dla obszaru objętego analizą. Przedmiotowy teren w Studium został przeznaczony pod kompleksy łąk i pastwisk.

### 3. Stan prawny analizowanego obszaru.

- 3.1. Na wnioskowanych działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 3.2. Zgodnie z przekazanymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) podanymi do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020r. w BIP Ministerstwa Klimatu i Środowiska oraz dostępnymi na Hydroportalu PGW Wody Polskie - teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 3.3. W obszarze analizy w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018r., zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia

- 18 września 2018r. Poz. 3937), nie planuje się żadnych zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.
- 3.4. Zgodnie przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), planowana inwestycja może być zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3.5. Zgodnie z § 3 ust. 1. pkt 89) ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: „89) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na: (...) e) realizacji zbiorników wodnych lub stawów, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na terenach gruntów innych niż orne znajdujących się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy, f) realizacji stawów o głębokości nie mniejszej niż 3 m, innej niż wymieniona w lit. e;”.
- 3.6. Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji - o głębokości do 3,0 m.
- 3.7. Biorąc powyższe pod uwagę, wnioskowane przedsięwzięcie polegające na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, nie jest zaliczane do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stąd - nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 4. Stan faktyczny funkcji i zagospodarowania obszaru analizy.**
- 4.1. Działka nr ewid. 88 w miejscowości Podlesie, stanowi wg wypisu z rejestru grunty klasy LIV, Ws o łącznej powierzchni 0,3649 ha, w stanie istniejącym jest niezabudowana.
- 4.2. Działka nr ewid. 91 w miejscowości Podlesie, stanowi wg wypisu z rejestru grunty klasy LIV, Ws o łącznej powierzchni 0,3331 ha, w stanie istniejącym jest niezabudowana.
- 4.3. Wnioskodawca Gmina Lubaczów wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowie oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie.
- 4.4. 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.
- 4.5. Ponadto stwierdzono, że:
- Działki nr ewid. 88, 91 posiadają dostęp do drogi gminnej publicznej od strony południowej, poprzez działkę nr ewid. 87 (będącą własnością Wnioskodawcy).
  - Działki nr ewid. 88, 91 posiadają dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
  - Zabudowa istniejąca przy drodze publicznej, posiada cechy zabudowy usług kultu religijnego oraz usług kultury i rozrywki.
  - Z uwagi na wnioskowany charakter zabudowy odstąpiono od analizy parametrów zabudowy w obszarze analiz.
  - Rozbudowa oraz odmulenie istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji na działkach nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej funkcji rolniczej.
- 4.6. Uzasadnienie przyjętych parametrów dla rozbudowy oraz odmulenia istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji:
- a) przyjęto rozbudowę istniejącego zbiornika wodnego, bezodpływowego,
- 3.2. linię zabudowy przyjęto - nieprzekraczalną w odległości 10,0 m od granicy działki o nr ewid. gruntów 79 w m. Podlesie, która stanowi użytek W-LIV – grunty pod rowami od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- b) powierzchni zabudowy - nie przyjęto,
- c) przyjęto parametry zbiornika wodnego:
- zbiornik wodny, bezodpływowy,
  - powierzchnia zbiornika wodnego po rozbudowie - od 0,10 ha do 0,20 ha,
  - głębokość zbiornika wodnego - do 3,0 m,
  - zbiornik wodny - zasilany będzie z wód opadowych, roztopowych i gruntowych.
- 5. Proponowane ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

- 5.1. Teren działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **WS** - przeznacza się pod: rozbudowę oraz odmuleniu istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji.
- 5.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy działki o nr ewid. gruntów 79 w m. Podlesie, która stanowi użytek W-LIV - grunty pod rowami od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.3. Strefa rozbudowy oraz odmulenia istniejącego zbiornika wodnego na potrzeby małej retencji - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.4. Powierzchni zabudowy - nie ustala się.
- 5.5. Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 90% powierzchni działek, przyjętych jako teren inwestycji.
- 5.6. Parametry zbiornika wodnego:
- zbiornik wodny, bezodpływowy,
  - powierzchnia zbiornika wodnego po rozbudowie - od 0,10 ha do 0,20 ha,
  - średnia głębokość zbiornika wodnego - do 3,0 m,
  - zbiornik wodny - zasilany będzie z wód opadowych, roztopowych i gruntowych.
- 5.7. Dojazd do działek nr ewid. 88, 91 z drogi gminnej publicznej od strony południowej, poprzez działkę nr ewid. 87 (będącą własnością Wnioskodawcy) - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.8. Wywóz odpadów na warunkach obowiązujących w gminie.
6. **Wnioski.**
- 6.1. W sytuacji braku planu miejscowego, wniosek Gminy Lubaczów, ul. Jasna 1, 37-600 Lubaczów o ustalenie warunków zabudowy dla działek nr ewid. 88, 91 w miejscowości Podlesie, kwalifikuje się do załatwienia decyzją administracyjną zgodnie z art. 104 KPA oraz art. 4, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 2003r. 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.

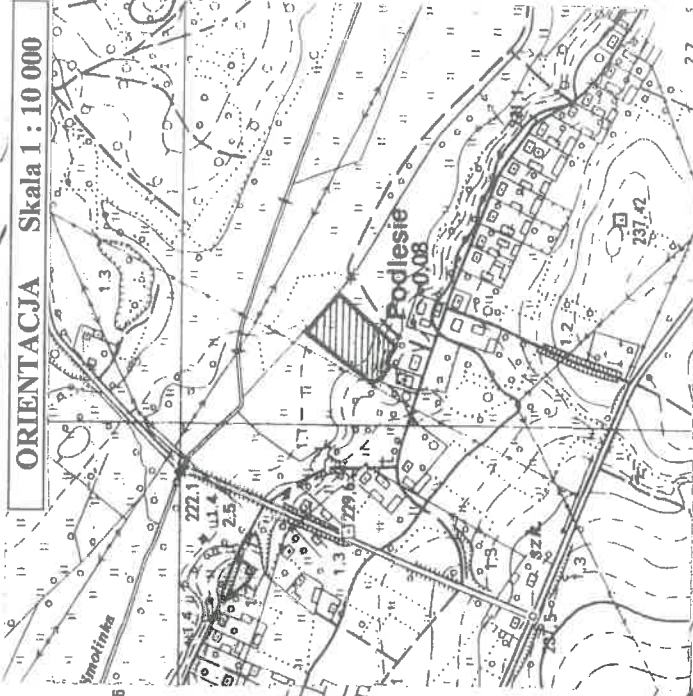
**WÓJT**  
**mgr Wiesław Kapel**





WÓJCI GMINY  
LUBACZÓW

Załącznik graficzny  
do Wyniku Analizy wymagań dotyczących  
nowej zabudowy i zagospodarowania terenu  
dla działek nr ewid. 88 i 91  
w miejscowości Podlesie  
Gmina Lubaczów



OZNACZENIA:

- Obszar analizy
- Analizowane działki
- Istniejące zjazdy na działki
- Istniejący Kościół rzymskokatolicki
- Istniejący budynek Centrum Edukacyjno-Kulturalnego „Pastorówka”
- Droga gminna
- Tereny szczególnego zagrożenia powodzią

mgr inż. arch. Janusz Napora  
mgr Wiesław Kapel

mgr inż. arch. Janusz Napora  
mgr Wiesław Kapel  
posiadający uprawnienia 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

KOPIA  
z mapy zasadniczej  
obręb Podlesie  
arkusz 8/103-14/02-1  
skala 1:1000

STAROSTA-LUBACZÓWSKI  
PODZIEMNY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
OSRODEK FILII KARTOGRAFICZNEJ  
GMINA LUBACZÓW  
Nazwa materiału zasobu  
Data wykonania Kopii materiału zasobu  
2023-03-08  
Imię, nazwisko i podpis osoby rezydującej w siedzibie

