

znak: GIP.6730.7.2023

DECYZJA Nr GIP.6730.7.2023 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Miasta i Gminy Izbica, ul. Gminna 4, 22-375 Izbica, z dnia 06.03.2023 r.

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych na działce ozn. nr ewid. 265/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Izbica, w jednostce ewidencyjnej Izbica Miasto.

I. Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów odrębnych.

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) **rodzaj i funkcja:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi w ramach funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:** zgodnie z linią rozgraniczającą teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji (częścią graficzną decyzji);
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:** w granicach od 0 do 45 % powierzchni terenu inwestycji;
- 4) **parametry budynku mieszkalnego wielorodzinnego:**
 - szerokość elewacji frontowej: w granicach od 8,0 do 30,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu: w granicach od 3,0 do 10,0 m,
 - geometria dachu: dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 0 - 30° (z dopuszczeniem lukarn dachowych i innych form doświetlenia poddaszy), dowolny kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu inwestycji,
 - wysokość budynku do głównej kalenicy dachu: w granicach od 4,0 do 10,0 m;
- 5) zagospodarowanie terenu, usytuowanie budynków oraz warunki realizacji i wymogi techniczne inwestycji zgodnie z przepisami określonymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.);
 - 2) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, wykorzystać wymagane przepisami lub określone w decyzjach administracyjnych środki techniczne chroniące środowisko oraz zastosować odpowiednie rozwiązania technologiczne, wynikające z ustaw lub decyzji stosownie do art. 74 – 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.);
 - 3) teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach otuliny Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego ustanowionej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.) Uchwałą Nr XLIV/644/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 2 listopada 2018 r. poz. 4869) wyznaczonej w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi dla ochrony Parku wynikającymi z działalności człowieka – dla planowanej inwestycji nie ustala się szczególnych warunków jej realizacji wynikających z jej położenia w granicach otuliny Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 4) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
 - 5) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) zobowiązuje do:
 - a) wstrzymania wszelkich robót budowlanych mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, przedmiotu i miejsca odkrycia,
 - c) powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Izbica.
- 3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 1) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:** przyłączem elektroenergetycznym, z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia lub instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
 - 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** przyłączem wodociągowym, z komunalnej sieci wodociągowej;
 - 3) **w zakresie odprowadzenia ścieków:** przyłączem kanalizacyjnym, do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła lub instalacji pozyskujących energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
 - 5) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** – z przyłącza gazowego, z sieci rozdzielczej gazu ziemnego;
 - 6) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:** wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzane przez infiltrację powierzchniową do gruntu, na własny teren inwestycji do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem poza teren inwestycji;
 - 7) **w zakresie obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji poprzez działkę sąsiednią ozn. nr ewid. 265/12 z ustanowioną służebnością drogową zapewniającą dostęp do drogi publicznej krajowej nr 17,
- b) na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości zaspokajającej potrzeby planowanego zainwestowania i nie mniej niż 1 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny.

4. Ochrona interesów osób trzecich.

Inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby,
- zakaz wykonywania robót zmieniających stosunki wodne, robót wpływających na zmianę kierunków odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakaz odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,

Inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z wymogami art. 5 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).

Teren planowanej inwestycji:

- 1) nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, z późn. zm.);
- 2) nie leży w obszarze zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.);
- 3) nie jest położony na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.).

III. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzona na obszarze wokół działki ozn. nr ewid. 265/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Izbica, w jednostce ewidencyjnej Izbica Miasto, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji obejmujące teren działki ozn. nr ewid. 265/13 – obręb ewidencyjny Izbica, w jednostce ewidencyjnej Izbica Miasto, zostały określone linią ciągłą, koloru czarnego oraz literami A-B-C-D na mapie wykonanej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 06.03.2023 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Izbica wpłynął wniosek (z dnia 06.03.2023 r.) Miasta i Gminy Izbica, ul. Gminna 4, 22-375 Izbica, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków o 2 kondygnacjach mieszkalnych na działce ozn. nr ewid. 265/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Izbica, w gminie Izbica.

Dla terenu planowanej inwestycji brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym aktem prawnym regulującym sprawę jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 2 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów 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.

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji celu publicznego, o której mowa w art. 2 pkt 5 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy, przy czym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w *sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), zmienione Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) przeprowadzono analizę cech i funkcji zabudowy i zagospodarowania obszaru otoczenia terenu inwestycji. Przeprowadzona analiza obszaru określiła możliwości i uwarunkowania realizacji planowanej inwestycji i była podstawą do określenia warunków zawartych w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.) strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego i możliwości składania wyjaśnień oraz dokumentów mogących mieć znaczenie w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

W wyniku przeprowadzonej analizy dokonanej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w *sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie wyczerpuje wszystkie wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioskowana inwestycja stanowi budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach realizowanej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z funkcją zabudowy występującej na obszarze analizowanym. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 17, poprzez sąsiednią działkę ozn. nr ewid. 265/12 z ustanowioną odpowiednią służebnością drogową. Dostępność terenu inwestycji do sieci infrastruktury technicznej jest wystarczająca dla planowanego zamierzenia budowlanego. Na działce, na której planowana jest inwestycja znajdują się grunty zewidencjonowane jako zurbanizowane grunty niezabudowane Bp. Teren planowanego zamierzenia budowlanego nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Teren inwestycji nie jest objęty zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r.

poz. 273, z późn. zm.), a także nie znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej od gazociągów i rurociągów na podstawie przepisów odrębnych.

Decyzja w toku postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 53 ust. 4, w związku z art. 60 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została pozytywnie uzgodniona z :

- Dyrektorem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, postanowieniem znak: O/LU.Z-3.4351.48.2023.ML z dnia 05 kwietnia 2023 roku.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie, postanowieniem znak: milczące zakończenie postępowania.

Mając na względzie powyższe stwierdza się, że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami, w tym przepisami odrębnymi, i postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.) od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Chełmie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Izbica, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W powyższym terminie zgodnie z art. 127a ww. ustawy strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, a z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Izbica oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem przysługuje prawo wniesienia żądania do wymierzenia kary na Burmistrza Miasta i Gminy Izbica w przypadku nie wydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, przy czym do terminu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od Burmistrza Miasta i Gminy Izbica.

BURMISTRZ

mgr Jerzy Lewczuk

-3-

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg odrębnego załącznika do decyzji w aktach sprawy.
3. a/a.

Projekt decyzji opracował

dn. 17.03.2023 r.:

mgr inż. Sylwester Becz

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wokół działki oznaczonej nr ewid. 265/13
położonej w obrębie ewidencyjnym Izbica, w jednostce ewidencyjnej Izbica Miasto,
w gminie Izbica, objętej wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Analizowany obszar dotyczy rejonu wokół działki ozn. nr ewid. 265/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Izbica, gmina Izbica, na której inwestor planuje realizację inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Teren inwestycji jest niezabudowany.

Niniejsza analiza została wykonana w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), zmienione Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399). Zgodnie z nim przeprowadzono analizę cech i funkcji zabudowy i zagospodarowania obszaru otoczenia terenu inwestycji, w szczególności w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru określiła możliwości i uwarunkowania realizacji planowanej inwestycji.

Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.). Granice obszaru analizowanego wyznaczono linią przerywaną na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej analizy.

Teren inwestycji znajduje się w granicach otuliny Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* uchwałą Nr XLIV/644/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 2 listopada 2018 r. poz. 4869).

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich, funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, w tym z zakresu usług handlu, usług komunikacji, usług biurowych, a także pojedyncza zabudowa przemysłowa. Powyższa zabudowa oraz związane z nią zagospodarowanie terenów charakteryzuje się cechami miejskimi. Stan zróżnicowania funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym, w tym istnienie w jej granicach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powoduje, iż planowana inwestycja w postaci budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie stanowi o naruszeniu istniejącego ładu urbanistycznego. Charakter zabudowy usługowej występującej w obszarze analizowanym stanowi o uzupełnieniu funkcji mieszkalnych. Powyższe powoduje, że planowana inwestycja w przedmiotowej lokalizacji nie będzie sprzeczna z funkcją istniejącej zabudowy położonej w obszarze analizowanym.

Wszystkie działki na analizowanym obszarze stanowiące sąsiedztwo do ustalenia warunków zabudowy posiadają bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej krajowej.

Zabudowa i zagospodarowanie działek położonych w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego, posiadających dostęp do drogi publicznej krajowej, pozwala

na określenie wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze analizowanym stanowiące podstawę do określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji:

- linie zabudowy działek położonych po wschodniej stronie drogi publicznej krajowej: od 3,0 do 48,0 m, w tym najbliższa terenowi inwestycji wynosząca 21,5 m, od istniejącej linii rozgraniczającej pas drogowy (granicy ewidencyjnej działki, na której położona jest droga),; powyższe powoduje dla terenu planowanej inwestycji ustala się linię zabudowy od drogi krajowej zgodnie z granicą terenu inwestycji, która położona jest w odległości 24,2 m od granicy działki drogowej drogi krajowej;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenów: od 0 do 90 %; dla terenu planowanej inwestycji przyjmuje się wskaźnik powierzchni zabudowy: w granicach od 0 do 45 %;
- szerokości elewacji frontowych budynków innych niż gospodarcze i garażowe: głównie od 8,0 m do 30,0 m; dla planowanej inwestycji tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego przyjmuje się szerokość elewacji frontowej w granicach od 8,0 do 30,0 m;
- wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków innych niż gospodarcze i garażowe, ich gzymsów (okapów): głównie od 3,0 do 10,0 m; dla planowanej inwestycji tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego przyjmuje się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (lub okapu): od 3,0 do 10,0 m;
- geometria dachu budynków innych niż gospodarcze i garażowe:
 - dachy o konstrukcji jedno-, dwu- i wielospadowej,
 - kąty nachylenia połaci dachowych - głównie od 0 do 30°,
 - wysokości głównych kalenic - od 4,0 do 10,0 m,
 - układy głównych kalenic dachów - głównie prostopadłe lub równoległe w stosunku do frontu działek;

dla planowanej inwestycji w zakresie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przyjmuje się dach jedno-, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 0 - 30° i dowolnym kierunku głównej kalenicy dachu względem frontu terenu inwestycji, umieszczonej na wysokości od 4,0 do 10,0 m.

2. Dostęp do drogi publicznej

Teren planowanego zamierzenia budowlanego posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 17. Zgodnie z wnioskiem obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywa się poprzez ustanowioną służebność drogową na działce ozn. nr ewid. 265/12.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

W granicach terenu inwestycji lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w obszarze analizowanym, wzdłuż ulicy Lubelskiej – drogi krajowej nr 17 (z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu inwestycji) znajduje się sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, gazowa i kanalizacji sanitarnej.

Uznaje się, że dostępność terenu inwestycji do sieci infrastruktury technicznej jest wystarczająca dla realizacji wnioskowanego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdzono, że na terenie działki, na której planowana jest inwestycja znajdują się grunty zewidencjonowane jako zurbanizowane grunty niezabudowane Bp. Planowana inwestycja dotyczy realizacji zabudowy o funkcji nierolniczej. Teren planowanego zamierzenia budowlanego nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

5. Sieci przesyłowe na obszarze lokalizacji inwestycji

W wyniku analizy terenu inwestycji należy stwierdzić, że 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273, z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy (tj. zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi), a także nie znajduje się w strefach kontrolowanych wyznaczonych od gazociągów i rurociągów.

6. Wynik analizy

Wnioskowane zamierzenie budowlane spełnia warunki niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik: Część graficzna niniejszej analizy.

Analizę opracował dn. 17.03.2023 r.:

mgr inż. Sylwester Becz

BURMISTRZ

mgr Jerzy Lewczuk

-3-