

**BURMISTRZ MIASTA  
KRAŚNIK**

23-200 Kraśnik, ul. Lubelska 84

Znak: WIR.RP.6730.229.2020

**DECYZJA nr 229/2021  
o warunkach zabudowy**

Kraśnik, 30 marca 2021 r. w a „Metalowiec” w Kraśniku	
Wpł.	31.03.2021
L. dz.	1219
podpis	

**Na podstawie:**

- art. 104, art. 106 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) zwaną dalej KPA;
- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 ust. 2 i 4 art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
- § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588)

po rozpatrzeniu wniosku

**Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC”**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 29 miejsc postojowych wraz z drogą manewrową i niezbędną infrastrukturą i podziałem działki nr ewid. 224/1 położonej w obrębie geodezyjnym Zachód, miasto Kraśnik

**u s t a l a m  
w a r u n k i   z a b u d o w y**

dla terenu inwestycji wymienionej we wniosku na działce nr ewid. 224/1 położonej w obrębie geodezyjnym Zachód, miasto Kraśnik, jak zaznaczono na załączniku graficznym.

1. **Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna „MW” – teren oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFGH -A stanowi teren objęty wnioskiem.
2. **Funkcja zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) realizacja: budowa 29 miejsc postojowych wraz z drogą manewrową i niezbędną infrastrukturą na terenie objętym decyzją, wyznaczonym na załączniku graficznym;
  - 2) **parametry inwestycji:**
    - a) wysokość zabudowy od poziomu terenu do głównej kalenicy – nie ustala się;
    - b) ilość kondygnacji – nie ustala się;
    - c) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
    - d) geometria dachu: nie ustala się;
    - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie ustala się;
    - f) powierzchnia zabudowy – do 370 m<sup>2</sup> (miejsca postojowe) oraz do 420 m<sup>2</sup> (dojścia, dojazdy, chodniki i droga manewrowa);
  - 3) **wskaźnik intensywności zabudowy** – nie ustala się;
  - 4) **udział powierzchni zabudowy** – nie ustala się;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
  - 6) dopuszcza się podział działki nr ewid. 224/1 na dwie działki o przeznaczeniu "MW" z warunkiem dostępu do drogi publicznej ozn. KDL-G istniejącym utwardzonym przejazdem po działkach nr ewid. 94/5, 94/7, 98/9. Zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.
  - 7) miejsca postojowe - należy przewidzieć 29 miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem miejsc dla osób niepełnosprawnych w granicach własnej nieruchomości dla obsługi budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie działki (wykonać w sposób szczelny, uniemożliwiający przedostawanie się wód opadowych lub roztopowych do poziomów wodonośnych zasilających ujęcia, wyposażyć w urządzenia podczyszczające oraz systemy odprowadzające wody opadowe lub roztopowe).
4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony przyrodniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.). Projekt budowlany winien spełniać wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 73 - 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).
  - 2) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.
  - 3) Planowana inwestycja ma charakter nieuciążliwy i nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), zatem w świetle przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
  - 4) Stosownie do wymogów art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) które mówi cyt. „*Organ właściwy do przyjęcia zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 tryb wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ust. 1a, oraz do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać*



na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji oraz przed przyjęciem tego zgłoszenia, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000”, dokonano analizy przedsięwzięcia w zakresie potencjalnego oddziaływania na obszar Natura 2000 oraz dodatkowo na Kraśnicki Obszar Chronionego Krajobrazu, lecz przedsięwzięcie nie jest bezpośrednio związane z ochroną tych obszarów i nie wynika z tej ochrony, w związku, z czym nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na te obszary.

- 5) Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich; odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm. cyt. „1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.

4. Nakaz, o którym mowa w ust. 3, nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane.

5. Postępowania w sprawie decyzji, o której mowa w ust. 3, nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt).

#### 5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Zasilenie i zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej dla wnioskowanej inwestycji w zakresie planowanych budynków należy zaprojektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci i urządzeń:

- 1) zaopatrzenie w wodę: nie ustala się;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie ustala się;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: nie ustala się;
- 4) zaopatrzenie w gaz: nie ustala się;
- 5) gromadzenie odpadów komunalnych: selektywnie w pojemnikach okresowo opróżnianych i wywożonych na składowisko odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020r. poz. 150 z późn. zm.);
- 6) odprowadzenie wód opadowych: do systemu kanalizacji deszczowej;



7) obsługa komunikacyjna: pośrednio zjazdem publicznym istniejącym z dr. gminnej nr 108500L ozn. KDL-G (ul. Wyszyńskiego) tj. poprzez działki nr ewid. 94/5, 94/7, 98/9 (istniejącą utwardzoną drogą dojazdową tworzącą spójny układ komunikacyjny).

8) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie ustala się;

9) ewentualne kolizje z urządzeniami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci i urządzeń.

#### 6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Działka nr ewid. 224/1 nie znajduje się w obszarze chronionym i inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia na podstawie art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.)

Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest obowiązany:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsca jego odkrycia;
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta Kraśnik, natomiast cyt. *„Wójt (burmistrz, prezydent miasta) jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 (art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).*

#### 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

1) Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w:

- a) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.)
  - b) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
  - c) Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.);
  - d) Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r., poz. 1609 tj.);
  - e) Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) oraz innych przepisów branżowych.
8. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) który brzmi cyt. *„Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast”* czyli realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu



rolnego na cele nierolnicze ponieważ grunty położone na terenie administracyjnym miast są zwolnione z ograniczeń w ich przeznaczeniu na cele nierolnicze.

#### 9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1) Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób zapewniający poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz jej przepisów wykonawczych, w tym m.in. zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Inwestycja nie może ograniczać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej oraz ze środków łączności a także dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczony na pobyt ludzi.

- 2) Uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.
- 3) Decyzja nie narusza praw własności cyt. *„Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji”* (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).
- 4) Inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
- 5) W obiekcie i na terenie z nim związanym nie dopuszcza się prowadzenia działalności uciążliwej oraz która byłaby sprzeczna funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;

#### 10. Informacje dodatkowe:

- 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
- 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).
- 4) Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne, niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Przepisu pkt b nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)



- 5) Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).
- 6) Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub po 21 dniach od zgłoszenia budowy, jeżeli w tym terminie właściwy organ nie wniesie sprzeciwu.
- 7) Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:
- a) trzy egzemplarze projektu budowlanego spełniającego warunki (art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz jej przepisów wykonawczych;
  - b) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
  - c) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### Uzasadnienie

Do Burmistrza Miasta Kraśnik wpłynął wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej METALOWIEC o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie 29 miejsc postojowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i podziałem działki nr ewid. 224/1 położonej w obrębie geodezyjnym Zachód, miasto Kraśnik.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała, że teren obejmujący działkę wnioskowaną pod zabudowę nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży w obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia w oparciu o przepisy odrębne. Stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W celu określenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych a także stanu faktycznego i prawnego terenu – wykonaną na podstawie art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 -5 ustawy – wykonanej na podstawie § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzyskane wyniki zgodnie z § 9 ust. 2 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury zawarto w wynikach analizy, które wraz z częścią graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie wnioskowanej działki ustalono wymagania urbanistyczne dla planowanej inwestycji.



Rozstrzygnięcie niniejszą decyzją o warunkach zabudowy jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Działki w pobliskim sąsiedztwie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu. Zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) który brzmi cyt. „*1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.*

*2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”* - z uwagi na specyfikę inwestycji, nie wyznaczono szerokości elewacji frontowej.

Istniejące uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – zjazdem publicznym pośrednio z drogi gminnej nr 108500L ul. Wyszynskiego (ozn. KDL-G) tj. poprzez działki nr ewid. 94/5, 94/7, 98/9 (istniejącą utwardzoną drogą dojazdową tworzącą spójny układ komunikacyjny).

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze ponieważ grunty położone na terenie administracyjnym miast są zwolnione z ograniczeń w ich przeznaczeniu na cele nierolnicze.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż projektowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, stanowiąc kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu istniejącego w obszarze analizowanym.

W treści niniejszej decyzji o warunkach zabudowy ustalono, że przedmiotowa inwestycja powinna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Inwestor we wniosku podał charakterystykę planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określił granice terenu objętego wnioskiem. Mając na uwadze, iż organ jest związany treścią wniosku co do granic terenu objętego zamierzeniem oraz wnioskowanej funkcji i sposobu zagospodarowania w oparciu o wyznaczony obszar oddziaływania, wykorzystując dane Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Kraśniku, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji oraz ustalono strony postępowania administracyjnego.

Nałożono na Inwestora obowiązek poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu wymogów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.). Obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia i elementy infrastruktury należy projektować i budować, a następnie użytkować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane.



Decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz warunków ochrony środowiska. Wiąże natomiast organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotem postępowania jest przedsięwzięcie niezaliczane do inwestycji celu publicznego, co oznacza, że ocenę dopuszczalności jego wykonania należy przeprowadzić na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) który brzmi cyt. „1. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 lokalizowanie inwestycji celu publicznego ust. 1 i art. 86 obowiązek ustalenia warunków zabudowy, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 lokalizowanie inwestycji celu publicznego ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku.

2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 wyłączenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 2, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:

1) wstrzymanie użytkowania terenu, wyznaczając termin, w którym należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, albo

2) przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania” i przy zachowaniu cyt. wyżej art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.). Ponadto planowana inwestycja ma charakter nieuciążliwy i w świetle przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283), nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i nie ma oddziaływania, nie jest również bezpośrednio związana z ochroną obszarów Natura 2000 lub Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i nie wynika z tej ochrony, w związku z czym nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na te obszary.

Inwestycja nie będzie zlokalizowana w terenie podlegającym przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowskiej lub ochrony uzdrowskiej w rozumieniu stosownych przepisów, nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.). Nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.).



Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn.zm.) i tym samym nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

Na etapie wszczęcia postępowania żadna ze stron nie wniosła uwag do planowanego przez wnioskodawcę zamiaru inwestycyjnego.

Zgłoszone we wniosku zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego decyzję wydano zgodnie z art. 59 w/w ustawy.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został pozytywnie uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) tj.:

a) Urzędem Miasta Kraśnik (zarządcą drogi gminnej nr 108500L ul. Wyszyńskiego) - uzgodniono pozytywnie w zakresie drogi gminnej ul. Wyszyńskiego w dniu 24.02.2021 r.

b) Nadzorem Wodnym w Kraśniku (z uwagi na konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub wpływu na urządzenia wodne) - organ nie zajął stanowiska w okresie 14 dni od daty otrzymania pisma w sprawie wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane;

*Stosownie do wymogów art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) projekt decyzji przygotował mgr inż. architekt Michał Kondracki posiadający uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności architektonicznej do projektowania oraz kierowania robotami budowlanymi - osoba posiadająca stosowne uprawnienia i doświadczenie, spełniając wymagania przywołanego przepisu.*

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. T. Zana 38c, 20-601 Lublin za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kraśnik w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 127 §1 KPA).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Miasta Kraśnik, który wydał niniejszą decyzję (art. 127a KPA).

Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Kraśnik oświadczeń o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony postępowania, decyzja niniejsza staje się ostateczna i prawomocna. Jeżeli strona złoży oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, to nie przysługuje już prawo do złożenia odwołania, ani skargi do sądu administracyjnego (art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego - t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.).



Z up. BURMISTRZA  
mgr Katarzyna Piecyk  
Pracownik Referatu  
Rozwoju Przestrzennego

**Decyzje otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania  
zgodnie z wykazem w aktach sprawy
3. a/a



# ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

BURMISTRZ MIASTA  
KRAŚNIK

23-200 Kraśnik, ul. Lubelska 84

Działka: 224/1

MAPA ZASADNICZA

Sekcje mapy: 7.145.31.11.4; 7.145.31.11.2

DLA PRZEDSTAWIONEGO OBSZARU OBOWIĄZUJE MAPA W SKALI 1:500

SKALA 1:1000

LEGENDA:

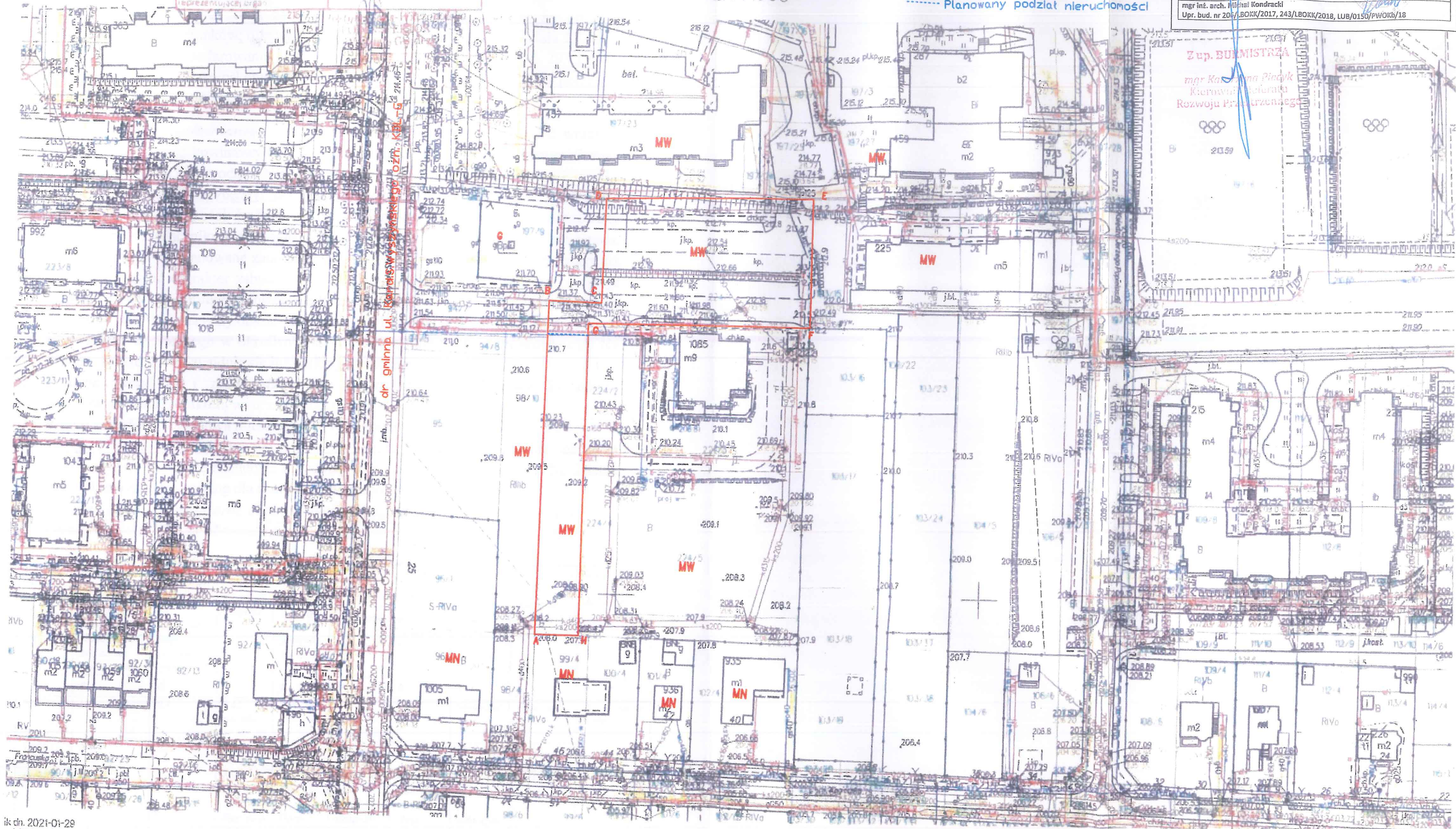
A,B,C,D,E,F,G,H-

TEREN OBJĘTY WNIOSEM

Granice działki objętej wnioskiem

Planowany podział nieruchomości

STADIUM:	ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	DATA:	30.03.2021 r.
ZNAK:	WIR.RP.6730.229.2020	ZAT. NR:	1
GŁÓWNY PROJEKTANT:	Imię, nazwisko/tytuł/ nr uprawnień	SKALA:	1:1000
mgr inż. arch. Michał Kondracki Upr. bud. nr 206/LBOKK/2017, 243/LBOKK/2018, LUB/0150/PWOKB/18			



Z up. BURMISTRZA  
mgr Katarzyna Pielczyk  
Kierownik Katedry  
Rozwoju Przemysłowego



## ANALIZA URBANISTYCZNA

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w odniesieniu do terenu wnioskowanego położonego na działce nr ewid. 224/1 położonej w obrębie geodezyjnym Zachód, miasto Kraśnik :

- Granice obszaru analizowanego** – kopia mapy zasadniczej przedłożona do wniosku, została wydana przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kraśniku i obejmuje obszar niezbędny do przeprowadzenia analizy zabudowy. Działka wnioskowana o szerokości średniej od ok. 10,30m do 35,00m. Obszar analizowany wyznaczono na załączniku graficznym na podstawie istniejącego zainwestowania terenu, który ma wpływ na planowane zamierzenie inwestycyjne w odległości nie mniejszej niż 50,0m z uwagi na charakter zabudowy oraz specyfikę inwestycji. Obszar ten obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczony obszar analizowany umożliwia ocenę uwarunkowań i stanu faktycznego, koniecznego w określeniu ustaleń decyzji dla terenu wnioskowanego. Na działce nr ewid. 224/1 znajduje się już parking utwardzony.
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** realizacja budowy 29 miejsc postojowych z infrastrukturą wraz z podziałem nieruchomości.
- Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ozn. „MW”.
- Cechy i forma zabudowy:** w sąsiedztwie terenu wnioskowanego w obszarze analizowanym występuje zabudowa o podobnych parametrach technicznych. Na działce nr 224/1 znajduje się parking dla samochodów osobowych.
- Przegląd analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu tabela nr 1**  
**Parametry do zabudowy obszaru analizowanego**

Lp.	Działka wg. Ewidencji gruntów	Funkcja istniejący sposób użytkowania MN-zabud. Jednorodzinna MW-zabud. wielorodzinna	Wskaźnik powierzchni zabudowy na podstawie mapy ewidencji gruntów	Szerokość elewacji frontowej budynku	Wysokość górnej krawędzi elewacji do gzymsu lub attyki	Geometria dachu				Uwagi - informacje dodatkowe
						Kąt nachylenia w stopniach	Wysokość do gł.kalenicy	Układ połaci dachu	Kierunek kalenicy głównej	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k
1	99/4,	MN	0,1	Bud mieszk-15,56	4,00	40	7,00	wielospad	równoległy	W trakcie realizacji
2	100/4	MN	0,1	Bud gosp -4,82	2,50	5	3,00	plaski	brak	
3	101/4	MN	0,2	Bud mieszk-7,60 Bud gosp -8,38	Mieszk.-5,00 Gosp-2,80	Mieszk-40 Gosp- 30	Mieszk-8,00 Gosp-6,00	Dwuspad jednospad	Prostopadły brak	
4	102/4	MN	0,14	17,03	3,30	30	7,00	Wielospad	równoległy	



5	224/3	MW	4,0	20,00	27,00	2	28,00	Płaski	brak	Bu wieł 9 pię
6	96/2	MN	0,1	16,60	7,00	35	5,00	dwuspad	równoległy	

6. *Wnioskowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:*

- 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 oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do dróg publicznych – zjazd publiczny istniejący z drogi gminnej nr 108500L (ul. Wyszyńskiego) oraz dostęp poprzez utwardzoną drogę wewnętrzną ;
- istniejące uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

• *Linia zabudowy:*

- *nie ustalono;*

\* *Obsługa komunikacyjna:* działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Komunikacja na posesje w obszarze analizowanym odbywa się zjazdami indywidualnymi i publicznymi.

- *Uzbrojenie terenu:* infrastruktura techniczna w obrębie działki w postaci sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej a także kanalizacji deszczowej.

6. *Przepisy odrębne, inne elementy:*

- wnioskowana inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.)
- wnioskowana inwestycja nie jest inwestycją zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie podlega procedurom wynikającym z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.);
- teren planowanego przedsięwzięcia nie podlega przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).
- realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze ponieważ grunty położone na terenie administracyjnym miast są zwolnione z ograniczeń w ich przeznaczeniu na cele nierolnicze;
- zamierzona inwestycja nie jest położona na obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych;



- na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- działka nie jest położona w terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, w terenie narażonym na zalewanie wodami powodziowymi oraz na terenie górniczym;
- działka nie jest położona w obszarze podlegającym ochronie prawnej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), planowana inwestycja nie będzie miała negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w szczególności na obszar Natura 2000;
- przy realizacji inwestycji obowiązuje ochrona gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych ( art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).

**7. Wymagania dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono z uwzględnieniem zamierzeń inwestora, przy nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy i warunków lokalnych:**

**7.1. parametry inwestycji:**

- a) wysokość zabudowy od poziomu terenu do głównej kalenicy – nie ustala się;
- b) ilość kondygnacji – nie ustala się;
- c) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- d) geometria dachu: nie ustala się;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie ustala się;
- f) powierzchnia zabudowy – do 370 m<sup>2</sup> (miejsca postojowe) oraz do 420 m<sup>2</sup> (dojścia, dojazdy, chodniki i droga manewrowa);

**7.2. wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;**

**7.3. udział powierzchni zabudowy – nie ustala się;**

**7.4. miejsca postojowe -** należy przewidzieć 29 miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem miejsc dla osób niepełnosprawnych w granicach własnej nieruchomości dla obsługi budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie działki (wykonać w sposób szczelny, uniemożliwiający przedostawanie się wód opadowych lub roztopowych do poziomów wodonośnych zasilających ujęcia, wyposażyć w urządzenia podczyszczające oraz systemy odprowadzające wody opadowe lub roztopowe).

**7.5. nieprzekraczalna linia zabudowy :**

- nie ustalono;

**7.6. Istniejące uzbrojenie techniczne** jest wystarczające do realizacji planowanej inwestycji;

**7.7. Obsługa komunikacyjna:** pośrednio z drogi gminnej nr 108500L ul. Wyszyńskiego;

**7.7. Zaopatrzenie w energię cieplną:** nie ustalono;

**7.8. Należy zachować odległości od urządzeń i sieci infrastruktury** wymagane normami i przepisami branżowymi, ewentualne kolizje z urządzeniami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci i urządzeń;

**7.9. „Właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia”** (art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);

**7.10. Odprowadzenie wód opadowych:** do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;



#### 8. Podsumowanie analizy:

Istniejące zagospodarowanie terenu w obszarze analizowanym, wyznaczonym stosownie do przepisów § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) umożliwia ustalenie lokalizacji wnioskowanej zabudowy na działce nr ewid. 224/1 położonej w obrębie geodezyjnym Zachód, miasto Kraśnik oraz na spełnienie wymagań zawartych w § 3.1. w/w rozporządzenia. Zapisy niniejszej decyzji, zapewniają ochronę interesów osób trzecich oraz potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego. Projektowana zabudowa nie ogranicza dostępu do drogi publicznej działek sąsiednich, zaś istniejąca i projektowana sieć infrastruktury umożliwia realizację zamierzeń budowlanych. W związku z tym istnieje możliwość realizacji inwestycji w sposób zgodny z wnioskiem na warunkach określonych w decyzji.

Z up. BURMISTRZA

mgr Katarzyna Piecyk  
Kierownik Referatu  
Rozwoju Przestrzennego



Granice działek objętych wnioskiem  
 MN - teren zabudowy mieszkaniowej  
 jednorodzinnej  
 MW - teren zabudowy mieszkaniowej  
 wielorodzinnej  
 G - teren obsługi urządzeń gazowych  
 U - teren zabudowy usługowej

DLA PRZEDSTAWIONEGO OBSZARU OBOWIĄZUJE MAPA W SKALI 1:500  
SKALA 1:1000

STADIUM:	ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	DATA: 30.03.2021 r.
ZNAK:	WIR.RP.6730.229.2020	ZAR. NR 2
GŁÓWNY PROJEKTANT:	Imię, nazwisko/tytuł/ nr uprawnień	SKALA 1:1000
mgr inż. arch. Michał Kondracki Upr. bud. nr 206/LBOKI/2017, 243/LBOKI/2018, LUB/0150/PWOKB/18		

mgr Katarzyna Piecyk  
Kierownik Referatu  
Rozwoju Przestrzennego

