

Biłgoraj, dnia 6 listopada 2017 r.

PTR.6730.54.2017.5



**Przedsiębiorstwo Gospodarki  
Komunalnej Sp. z o.o.,  
ul. Łąkowa 13  
23-400 Biłgoraj**

**Decyzja Nr 54.2017  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 tj. z późn. zm.),
- art. 4 ust.2 pkt. 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-5, art. 63 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 tj.)
- 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. 2003 Nr 164, poz. 1588);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. 2003 Nr 164, poz. 1589);

**po rozpatrzeniu wniosku:**

złożonego dnia 08.09.2017 r. przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Łąkowej 13, 23-400 Biłgoraj,

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie wiaty o konstrukcji stalowej, o wymiarach ok. 10,8m x 4,6m x 5,5m na terenie działki 13/2 ark. mapy 29, położonej przy ul. Targowej w Biłgoraju.

**1. Warunki kształtowania zabudowy:**

- a. linia zabudowy – nie dotyczy,
- b. stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – do 23%,
- c. powierzchnia terenu biologicznie czynnego – bez zmian,
- d. szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy (wnioskowany budynek o wymiarach 10,8m x 4,6m usytuowany będzie w głębi działki),
- e. wysokość najwyższej górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4,0m,
- f. najwyższa wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy – do 5,5m,
- g. geometria dachu – dach jednospadowy o kącie nachylenia do 25°.

**2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi - budynki, ich użytkowanie oraz wpływ na środowisko powinny odpowiadać warunkom ujętym w przepisach – ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.).

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej spełniające wymogi określone w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 tj. z późn. zm.) - nie dotyczy.

Warunki ochrony przyrody i krajobrazu - zasady i formy ochrony przyrody oraz krajobrazu zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r. poz. 2134 tj.) – nie dotyczy.

**3. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a. dostęp do drogi publicznej – działka przylega do pasa drogowego ul. Targowej – drogi gminnej nr 009277L, lokalizacja zjazdu na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- b. zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- c. zaopatrzenie w energię elektryczną i inne media – na warunkach określonych przez poszczególnych zarządców sieci,
- d. odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy,
- e. sposób unieszkodliwiania odpadów - selektywna zbiórka odpadów, okresowe wywożenie na gminne składowisko odpadów,
- f. odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na teren własnej działki, nie pogarszając stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

**4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Wymagane zachowanie warunków art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332) oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 tj.) oraz z przepisami szczególnymi.

**5. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji i oznaczono kolorem czarnym.**

**Uzasadnienie**

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Łąkowej 13, 23-400 Biłgoraj, dnia 08.09.2017 r. złożyło wnioszek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wiaty o konstrukcji stalowej, o wymiarach ok. 10,8m x 4,6m x 5,5m na terenie działki 13/2 ark. mapy 29, położonej przy ul. Targowej w Biłgoraju. Zawiadomieniem PTR.6730.54.2017.2 z dnia 19.09.2017 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w ww. sprawie. W toku postępowania strony nie wniosły uwag. Sporządzony projekt decyzji przy piśmie PTR.6730.54.2017.4 z dnia 05.10.2017r.przesłano do uzgodnienia Miejskiej Służbie Drogowej w Biłgoraju informując o tym fakcie i możliwości zapoznania się z projektem decyzji strony postępowania. Miejska Służba Drogowa uzgodniła projekt decyzji postanowieniem: SD.4215.45.2017 z dnia 10.10.2017r.

Analiza funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie działki nr 15 ark. mapy 29 położonej przy ul. Targowej w Biłgoraju wykazała, iż:

Przedmiotowa działka usytuowana jest przy ulicy Targowej w Biłgoraju, w obrębie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji. Wnioskowane zamierzenie – budowa wiaty o konstrukcji stalowej będzie uzupełnieniem funkcji na analizowanym terenie i nie będzie zaburzała istniejącego ładu



przestrzennego. W terenie analizowanym występują budynki o parametrach wskazanych przez inwestora, w związku z powyższym uwzględniono wnioskowaną wartość (wysokość budynku do kalenicy oraz szerokość elewacji frontowej), co nie zaburzy ładu przestrzennego na danym terenie. Przeprowadzona analiza terenu wskazuje, iż ze względu na istniejącą zabudowę na wnioskowanej działce możliwe jest uzupełnienie zabudowy budynkiem o funkcji wiaty.

W oparciu o przeprowadzoną analizę ustalono warunki zabudowy, które zapewnią ład przestrzenny i są zgodne z zasadą tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Decyzja określa maksymalne parametry zabudowy dopuszczone w danym terenie oraz uwzględnia prawidłowe funkcjonowanie danej przestrzeni i wnioskowanego obiektu.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 tj.) wnioskowana inwestycja wymagała ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy obszaru stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Zostały spełnione wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Dla obszaru inwestycji brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **Pouczenie**

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 tj.).
2. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 tj.).
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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 tj.).
4. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 tj.).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zamościu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Biłgoraj, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (oświadczenie dostępne w Urzędzie Miasta Biłgoraj w pokoju nr 5).

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wymienione załączniki są w posiadaniu adresata decyzji oraz do wglądu dla zainteresowanych stron w Urzędzie Miasta Biłgoraj, ul. Pl. Wolności 16, pok. nr 5.  
Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Łukasik Małgorzata



Burmistrz Miasta  
*Janusz Roslan*

Otrzymują:

1. Andrzej Rapkiewicz
  2. Radosław Rapkiewicz
  3. Bożena i Bogusław Różańscy
  4. Elżbieta i Ryszard Czerwcowie
  5. Dorota Surmacz
  6. Zofia Surmacz
  7. Anna i Krzysztof Surmaczowie
  8. Edward Garbacz
  9. Tomasz Garbacz
  10. Halina Malec
  11. Stanisław Malec
  12. Kazimierz Padiasek
  13. Wojciech Padiasek
  14. Magdalena Zub
  15. Janina i Stanisław Szabatowie
  16. Maria Dąbrowska
  17. Jan Matraś
  18. Stanisław Malec
  19. Jolanta Dolińska
  20. Wisława Dolińska
  21. Jarosław Dubiel
  22. Krystyna Dycha
  23. Ryszard Dziduch
  24. Dorota Garbacz
  25. Ewa Jabłońska
  26. Beta Pawlak
  27. Wiesław Łata
  28. Piotr Proć
  29. Alina Włoch
  30. Leokadia i Janusz Bielakowie
  31. Anna i Marek Furmankowie
  32. Jolanta i Piotr Krawczykowie
  33. Małgorzata i Leszek Niziowie
  34. Maria i Henryk Ogrodnikowie
  35. Janina i Antoni Zańkowie
  36. Miejska Służba Drogowa, ul. B. Prusa 45, 23-400 Biłgoraj
  37. Gmina miasto Biłgoraj
  38. PGE Dystrybucja S.A. ul. Namysłowskiego 4, 23-400 Zamość
  39. Spółdzielnia Mieszkaniowa Łada, ul. 3 Maja 40, 23-400 Biłgoraj
  40. A/a
- kor.AJ

*ustawa o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2016 r. poz. 1824)*  
**Opłatę skarbową w wysokości 107 zł**  
**pobrano i skasowano na podaniu**

*Nr dok 38500 z dn 02.10.2017 r.*



Załącznik nr 2 do projektu decyzji o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Analiza funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie działki nr 13/2 ark. mapy 29 położonej przy ul. Targowej w Biłgoraju.**

- stosownie do § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1588).

**I. Obszar analizy:**

Załączona do wniosku mapa w skali 1:1000 obejmuje obszar niezbędny do przeprowadzania analizy zabudowy (§ 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Za granice obszaru analizowanego przyjmuje się obszar przedstawiony na załączniku graficznym w odległości trzykrotnej szerokości frontu wnioskowanej działki tj. 97,0m od granicy działki nr 13/2 ark. mapy 29. Zakres obszaru zapewnia ustalenie cech i funkcji zabudowy dla wnioskowanej działki.

**II. Wnioskowane zamierzenie:**

Zamiarem wnioskodawcy jest budowa wiaty o konstrukcji stalowej, o wymiarach ok. 10,8m x 4,6m x 5,5m.

Art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), który stanowi, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 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 oraz 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 miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

**Ia. Funkcja zabudowy.**

Przedmiotowa działka usytuowana jest przy ulicy Targowej w Biłgoraju w obrębie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji. Wnioskowane zamierzenie - budowa wiaty o konstrukcji stalowej, będzie uzupełnieniem funkcji na analizowanym terenie i nie będzie zaburzała istniejącego ładu przestrzennego.

W obszarze analizowanym występują następujące funkcje:

- w kierunku północnym od wnioskowanej działki: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- w kierunku południowym od wnioskowanej działki: teren należący do SOLTYS ITIS sp. z o.o. Sp. Komandytowej a za nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łada”) a następnie pas drogowy ul. Lubelskiej, za którym znajdują się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- w kierunku wschodnim od wnioskowanej działki: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a za nią Plac Wolności,
- w kierunku zachodnim od wnioskowanej działki: pas drogowy ul. Targowej, za którym znajdują się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny łąk oraz koryto rzeki Białej Łady( poza obszarem analizy).

**Ic. Cechy zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym:**

- a. linia zabudowy – istniejąca od 5,2m do 15,5m od krawędzi jezdni,
  - według projektu planu: nieprzekraczalna w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej pasa drogowego ul. Targowej ( tj. drogi A.11z.KDD 01),
  - wartość zasadna do ustalenia: dla wnioskowanego zamierzenia nie wyznacza się linii zabudowy, gdyż planowany budynek usytuowany będzie w głębi wnioskowanej działki,
- b. stosunek pow. zabudowy do pow. działki: od 20,9% do 45,5%, średnio: 33,2%
  - wartość wnioskowana – brak,
  - wartość zasadna do ustalenia: do 23,0%

Wnioskowana teren jest zabudowany i stanowi 20,9% powierzchni zabudowy działki. W związku z tym, iż inwestor planuje dobudowę wiaty o wymiarach 10,8m x 4,6m to procent zabudowy ustala się do 23%.
- c. powierzchnia terenu biologicznie czynnego – od 20% do 59%, średnio: 39,5%
  - wartość wnioskowana: brak
  - wartość zasadna do ustalenia: 46% istniejąca bez zmian.

Procent powierzchni biologicznie czynnej na wnioskowanej działce nie ulegnie zmianie, gdyż planowany budynek usytuowany będzie w miejscu utwardzonej nawierzchni.
- d. szerokość elewacji frontowych: od 3,3m do 15,4m. średnia: 9,35m.
  - wartość wnioskowana: budynek o wymiarach 10,8m x 4,6m,
  - zasadna do ustalenia:

W terenie analizowanym występują budynki o wnioskowanych parametrach. W związku z powyższym należy uwzględnić wnioskowaną wartość, co nie zaburzy ładu przestrzennego na danym terenie.
- e. wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych: od 2,5m do 5,5m, średnio: 4,0m
  - wartość wnioskowana: brak,
  - zasadna do ustalenia: do 4,0m,
- f. wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy – od 3,5 do 5,5m (dz. nr 92/28 ark. mapy 29), średnio: 4,5m
  - wnioskowana: do 5,5m
  - wartość zasadna do ustalenia: do 5,5m

Należy uwzględnić wnioskowaną wartość, gdyż w terenie analizowanym występują budynki o wskazanej wysokości, co nie zaburzy ładu przestrzennego na danym terenie.



- g. geometria dachów – stropodachy, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup>,  
- wartość wnioskowana: dach jednospadowy,  
- wartość zasadna do ustalenia: dach jednospadowy o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup>,

#### **Id. Uwarunkowania terenu:**

Przeprowadzona analiza terenu wykazała, iż ze możliwe jest uzupełnienie istniejącej zabudowy budynkiem o funkcji wiaty.

#### **II. Dostęp do drogi publicznej**

Wnioskowana działka przylega do drogi publicznej - ul. Targowej – drogi gminnej nr 009277L.

#### **III. Uzbrojenie terenu**

Wnioskowana działka uzbrojona jest w sieci: energetyczną, wodociągowa, telekomunikacyjną, kanalizacji deszczowej, ciepłownicza i sieć kanalizacji sanitarnej.

#### **III. Wnioski:**

Przedmiotowa działka położona jest w obrębie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Wnioskowane zamierzenie – budowa wiaty o konstrukcji metalowej będzie uzupełnieniem funkcji na wnioskowanej działce i nie będzie zaburzała istniejącego ładu przestrzennego.

W oparciu o przeprowadzoną analizę ustalono warunki zabudowy, które zapewnią ład przestrzenny i są zgodne z zasadną tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Decyzja określa maksymalne parametry zabudowy dopuszczone w danym terenie oraz uwzględnia prawidłowe funkcjonowanie danej przestrzeni i wnioskowanego obiektu.

Dla obszaru inwestycji brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Integralną częścią analizy obszaru jest załącznik graficzny w skali 1:1000

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Małgorzata Łukasik

**ARCHITEKT**  
*Małgorzata Łukasik*  
mgr inż. architekt

**BURMISTRZ MIASTA**  
*Janusz Roslan*

**BURMISTRZ MIASTA BILGORAJ**  
Plac Wolności 16, 23-400 Bilgoraj  
tel. 84-686-96-00, fax 84-686-96-65

**Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy:**

znak ..... PTR. 6730.54.2017.5

z dnia ..... 06.11.2017 ..... roku.

