

Krosno, dnia 28.02.2023 r.

Znak: PB.6730.7.2023.H

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku:  
**Gminy Miasto Krosno**

**ustalam**  
**warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu**

dla inwestycji pod nazwą:  
„przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowa miejsc parkingowych. Inwestycja planowana jest na części działki o nr ewid. 1071/2 położonej w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego (obręb Śródmieście)”,

**1. Rodzaj inwestycji:**

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekt infrastruktury technicznej,
- funkcja zabudowy (sposób użytkowania) – mieszkalna wielorodzinna, budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- linia nowej zabudowy – zachowana istniejąca,
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy – nie ustala się,
- szerokość elewacji frontowej – zachowana istniejąca,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – zachowana istniejąca,
- geometria dachu – zachowana istniejąca,
- ilość kondygnacji – zachowana istniejąca,
- ilość miejsc postojowych – minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym 3 dla osób z niepełnosprawnościami,
- powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się.

**b) Warunki dotyczące:**

- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie dotyczy,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury – nie dotyczy.

**c) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

Planowana inwestycja wymaga zapewnienia nowej infrastruktury technicznej:

- planowana inwestycja wymaga zapewnienia minimum jednego stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny.

Komunikacja:

- dostęp z drogi publicznej odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej ul. F. Czajkowskiego, na działkę o nr ewid. 1071/2 – zgodnie z załącznikiem graficznym.

d) **Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Inwestycję należy projektować i realizować zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich. Planowana inwestycja nie może spowodować:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

e) **Warunki dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- teren objęty ustaleniem warunków zabudowy położony jest poza terenami górniczymi i nie wymaga uzgodnienia z właściwym organem nadzoru górniczego w odniesieniu do terenów górniczych,
- teren objęty ustaleniem warunków zabudowy położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
- teren objęty ustaleniem warunków zabudowy położony jest poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemi.

f) **Inne warunki i wymagania wynikające z przepisów odrębnych:**

- działka o nr ewid. 1071/2, której część objęta jest ustaleniem warunków zabudowy, położona jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 432 Dolina rzeki Wisłok. W związku z tym na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego – Geologiem Wojewódzkim w odniesieniu do wód podziemnych,
- zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4. Treść złożonego wniosku wskazuje, że część planowanej inwestycji może nie spełniać wymogów określonych w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.). Zgodnie z art. 57 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.) w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstąpienie od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53 oraz wykonywania robót ziemnych określonych na podstawie art. 54. Odstąpienie nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego, a także nie może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu. Właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, udziela bądź odmawia zgody na odstąpienie po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy. Biorąc pod uwagę powyższe, w celu realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, konieczne jest uzyskanie odstąpienia o którym mowa w art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.). W związku z tym, że teren inwestycji przylega do linii kolejowej nr 108 Jasło - Sanok, która zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.) ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymagał uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego,
- inwestycja planowana jest w obszarze, na którym obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Krosno, w związku z tym, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie, o którym mowa w art. 87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235 z późn. zm.),
- działka o nr ewid. 1071/2, której część objęta jest wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, oznaczona jest w katastrze nieruchomości jako „Bi” – inne tereny zabudowane. W takim przypadku projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie wymagał uzgodnienia



z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, ponieważ inwestycja nie jest planowana na gruntach wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

- zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ leży w granicach administracyjnych miasta,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Określono na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji (część graficzna decyzji) sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i oznaczono konturem ABCDEF linią ciągłą koloru czarnego.

## UZASADNIENIE

Gmina Miasto Krosno, w dniu 23 stycznia 2023 r. złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowie miejsc parkingowych. Inwestycja planowana jest na części działki o nr ewid. 1071/2 położonej w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego (obręb Śródmieście).

Inwestycja określona we wniosku nie jest inwestycją celu publicznego. Teren wskazany we wniosku w chwili obecnej nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w myśl art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga ustalenia warunków zabudowy. Ustalenie to, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy, w przypadku braku planu, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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 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 planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

Ustalenie warunków zabudowy nastąpiło po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przeprowadzonych w oparciu o przepisy 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 z późn. zm.).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono obszar analizowany. Zgodnie 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 wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m. Front terenu to ta część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Działka o nr ewid. 1071/2 graniczy bezpośrednio z działką o nr ewid. 986 stanowiącą drogę publiczną ul. F. Czajkowskiego. Szerokość frontu terenu inwestycji, obejmującego część działki o nr ewid. 1071/2 wynosi ok. 30 m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na załączniku graficznym sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego obejmujące teren w odległości 90 m od granic obszaru objętego wnioskiem.

Na wyznaczonym obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, zabudowa gospodarczo – garażowa oraz zabudowa usługowo – handlowa. W obszarze tym znajdują się również obiekty oświaty, kultury i nauki oraz budynki sportowe. Całości zabudowy w obszarze analizowanym towarzyszy infrastruktura techniczna niezbędna do funkcjonowania ww. obiektów w tym parkingi. Zabudowa na działkach w wyznaczonym obszarze analizowanym, jest dostępna z tej samej drogi publicznej ul. F. Czajkowskiego, co działka na której położony jest budynek przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania. Zabudowa ta tworzy urbanistyczną całość i pozwala określić parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przy zachowaniu ładu przestrzennego, tj. takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno – estetyczne. Ponadto zabudowa na działkach, które znalazły się w wyznaczonym obszarze analizowanym jest reprezentatywna dla tego rejonu miasta i jest wystarczająca dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zatem nie ma potrzeby wyznaczania większego obszaru analizowanego.

Na wyznaczonym obszarze analizowanym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Inwestycja planowana jest w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zabudowy gospodarczo – garażowej oraz zabudowy usługowo – handlowej. W obszarze tym znajdują się również obiekty oświaty, kultury i nauki oraz budynki sportowe. Całości zabudowy w obszarze analizowanym towarzyszy infrastruktura techniczna niezbędna do funkcjonowania ww. obiektów w tym parkingi. Planowana inwestycja polegać będzie na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowie miejsc parkingowych. Zatem funkcja planowanego budynku będzie stanowić kontynuację istniejącej zabudowy, nie ograniczy sposobu użytkowania sąsiedniego terenu oraz będzie bezkolizyjnie współistnieć z obecną funkcją istniejącej zabudowy. W/w inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Funkcja planowanego budynku nie ograniczy sposobu użytkowania sąsiedniego terenu oraz będzie bezkolizyjnie współistnieć z obecną funkcją istniejącej zabudowy.

Działka o nr ewid. 1071/2, której część objęta jest wnioskiem, przylega bezpośrednio do drogi publicznej ulicy F. Czajkowskiego. Planowana inwestycja będzie polegać na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowie miejsc parkingowych. Wskazana we wniosku inwestycja nie obejmuje rozbudowy ani nadbudowy budynku. W związku z powyższym linie zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrię dachu należy zachować jak w stanie istniejącym. Planowana inwestycja wymaga zapewnienia minimum jednego stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny.

Powierzchnia terenu inwestycji w znacznej części, zabudowana jest budynkiem przeznaczonym do zmiany sposobu użytkowania oraz infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania ww. obiektu (drogi, dojazdy, utwardzenia terenu). Na części działki o nr ewid. 1071/2, poza terenem inwestycji, funkcjonuje powierzchnia biologicznie czynna. Biorąc pod uwagę fakt, że teren inwestycji (część działki o nr ewid. 1071/2) praktycznie nie posiada już strefy określonej jako biologicznie czynną, odstępuje się od ustalenia powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z przepisem art. 64 ust.1 i art. 53 ust. 4 pkt 5, 9, 9a i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji został uzgodniony z:



- Marszałkiem Województwa Podkarpackiego – Geologiem Wojewódzkim – w odniesieniu do wód podziemnych – uzgodnienie „milczące”,
- Prezydentem Miasta Krosna – Wydziałem Drogownictwa – w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego – pismo znak: D.7230.5.2023.U z dnia 02.02.2023 r. uzgadniające bez uwag projekt decyzji,
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego – w zakresie ustalonym w art. 87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze – uzgodnienie „milczące”.
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego znak: DOP-WUDI.484.140.2023.2.DL z dnia 14 lutego 2023 r. na etapie realizacji inwestycji na obszarze objętym decyzją o warunkach zabudowy powinny zostać uwzględnione i spełnione wymagania w zakresie wynikającym z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

Stosownie do treści § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

Na podstawie § 1a ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonego rowami bocznymi – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych. Natomiast na podstawie ust. 2 ww. paragrafu w przypadkach innych niż określone w ust. 1 – w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.

W przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji, w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może ona powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej.

Po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania przedmiotowej decyzji żadna ze stron postępowania nie złożyła uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) sporządzenie projektu niniejszej decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 pkt 5 - inspektorowi Wydziału Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miasta Krosna mgr inż. Agnieszce Henczel, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych oraz ukończyła studia podyplomowe w zakresie planowania przestrzennego.

Wyniki analizy, zgodnie z §9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) stanowią, wraz z częścią graficzną analizy, załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

W decyzji uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589) w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) i przepisami techniczno – budowlanymi m.in. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Niniejsza decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.

Art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego powołano, gdyż decyzja załatwia przedmiotową sprawę.



Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje Stronom, na podstawie art. 127 §1 i art. 129 §1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Zgodnie z art. 130 §1 i §2 Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem terminu do wniesienia odwołania, decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania wstrzymuje wykonanie decyzji.

Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do terenu objętego wnioskiem może być wydana decyzja o warunkach zabudowy więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję, jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia jej na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki w niej zawarte.

Zgodnie z art. 65 ust. 1, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wygaśnięcie decyzji następuje, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdy ustalenia decyzji są inne niż ustalenia planu.

Projekt budowlany należy opracować w sposób spełniający wymogi określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz odpowiednio zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225).

Zgodnie z art. 51 ust. 2 i 2e oraz w nawiązaniu do art. 64 ust 1 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Załączniki:

ZALĄCZNIK NR 1 – część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy,

ZALĄCZNIK NR 2– wyniki analizy część tekstowa oraz część graficzna.

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Krosno,
2. a/a

**Z up. PREZYDENTA**



*Iwona Skomial*

Naczelnik Wydziału

Planowania Przestrzennego i Budownictwa  
Architekt Miasta



**WYNIKI ANALIZY**  
**(załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy**  
**znak: PB.6730.7.2023.H - część tekstowa)**

Wyniki przeprowadzonej analizy urbanistycznej:

- rodzaj inwestycji:
  - rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekt infrastruktury technicznej,
  - funkcja zabudowy (sposób użytkowania) – mieszkalna wielorodzinna, budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
  - linia nowej zabudowy – zachowana istniejąca,
  - wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy – nie ustala się,
  - szerokość elewacji frontowej – zachowana istniejąca,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – zachowana istniejąca,
  - geometria dachu – zachowana istniejąca,
  - ilość kondygnacji – zachowana istniejąca,
  - ilość miejsc postojowych – minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym 3 dla osób z niepełnosprawnościami,
  - powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się.
- ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie dotyczy,
- ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury – nie dotyczy.
- ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
  - planowana inwestycja wymaga zapewnienia nowej infrastruktury technicznej:
    - planowana inwestycja wymaga zapewnienia minimum jednego stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny.
  - komunikacja:
    - dostęp z drogi publicznej odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej ul. F. Czajkowskiego, na działkę o nr ewid. 1071/2 – zgodnie z załącznikiem graficznym.
- ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich – planowana inwestycja nie może spowodować:
  - pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
  - pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- teren objęty ustaleniem warunków zabudowy położony jest poza terenami górniczymi i nie wymagał uzgodnienia z właściwym organem nadzoru górniczego w odniesieniu do terenów górniczych,
- teren objęty ustaleniem warunków zabudowy położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
- teren objęty ustaleniem warunków zabudowy położony jest poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemi,
- działka o nr ewid. 1071/2, której część objęta jest ustaleniem warunków zabudowy, położona jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 432 Dolina rzeki Wisłok. W związku z tym na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymagał uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Podkarpackiego – Geologiem Wojewódzkim w odniesieniu do wód podziemnych,
- zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4. Treść złożonego wniosku wskazuje, że część planowanej inwestycji może nie spełniać wymogów określonych w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.). Zgodnie z art. 57 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.) w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53 oraz wykonywania robót ziemnych określonych na podstawie art. 54. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego, a także nie może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu. Właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy. Biorąc pod uwagę powyższe, w celu realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, konieczne jest uzyskanie odstępstwa o którym mowa w art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym



(Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.). W związku z tym, że teren inwestycji przylega do linii kolejowej nr 108 Jasło - Sanok, która zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.) ma charakter państwowy, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymagał uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego,

- inwestycja planowana jest w obszarze, na którym obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Krosno, w związku z tym, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie, o którym mowa w art. 87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235 z późn. zm.),
- działka o nr ewid. 1071/2, której część objęta jest wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, oznaczona jest w katastrze nieruchomości jako „Bi” – inne tereny zabudowane. W takim przypadku projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie wymagał uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, ponieważ inwestycja nie jest planowana na gruntach wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ leży w granicach administracyjnych miasta,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

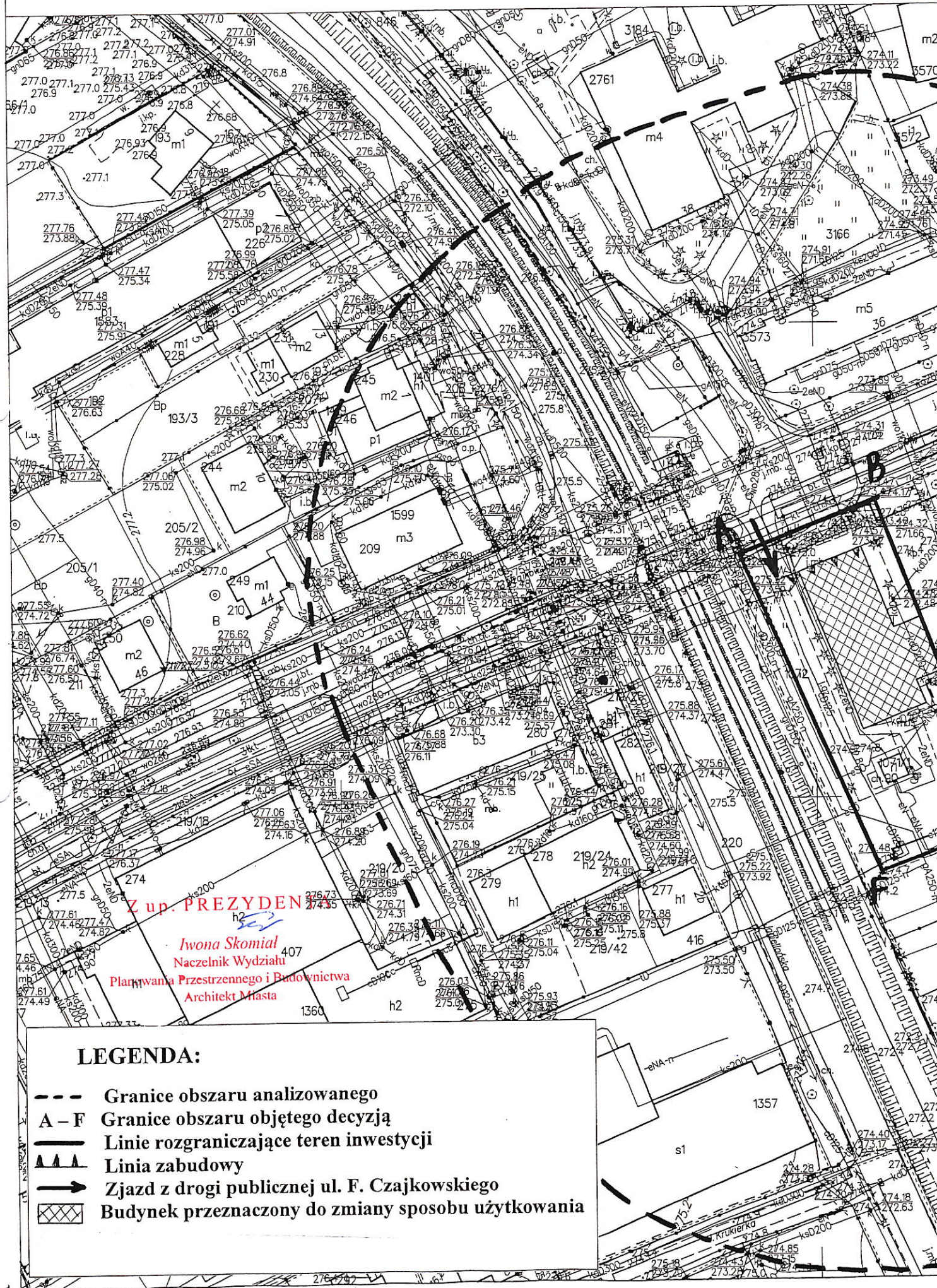
Z up. PREZYDENTA



*Iwona Skomial*  
Naczelnik Wydziału

Planowania Przestrzennego i Budownictwa  
Architekt Miasta







# ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 – WYNIKI ANALIZY do decyzji o warunkach zabudowy znak: PB. 6730.7.2023.H



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KROSNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1861.1996.190
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	20 SİY. 2023
Inw. nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	Z up. PREZYDENTA <i>Janina Perkins</i>
	Podinspektor Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami



**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1**  
**do decyzji o warunkach zabudowy znak:**  
**PB. 6730.7.2023.H**



Nazwa organu prowadzącego państwową zasob geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KROSNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1861.1996.190
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	20 STY. 2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Z up. <i>Jerkin</i> Joanna Perkins Podinspektor Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami	



