

DECYZJA nr 35/2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, 1491, 2052) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 czerwca 2022 r., Pani Katarzyny Sobańtka, Gorzów Śląski, ul. Piłsudskiego 23, 46-310 Gorzów Śląski działającej na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez Pana Adama Sobańtka, Gorzów Śląski, ul. Piłsudskiego 23, 46-310 Gorzów Śląski

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działki o nr ewid. 1990 położonej w obrębie Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski

dla inwestora:
Pana Adama Sobańtka, Gorzów Śląski, ul. Piłsudskiego 23, 46-310 Gorzów Śląski

dla inwestycji obejmującej:

budowę budynku usługowego o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą oraz parkingiem o liczbie miejsc nie mniejszej niż 10

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na mapie w skali 1:500 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

dla inwestycji obejmującej

budowę budynku usługowego o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą oraz parkingiem o liczbie miejsc nie mniejszej niż 10

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowo-usługowa

oraz funkcję zabudowy:

- budynek usługowy o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanego budynku usługowego o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą:
 - pokrywająca się z południową ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

2) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku usługowego o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą:

- szerokość elewacji frontowej: od 20 m do 25 m,
- dach jednospadowy i dwuspadowy o kącie nachylenia od 10° do 20°,
- wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do kalenicy: od 5 m do 6 m,

3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10%.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2269, z 2022 r. poz. 1079) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- Na działce nr ewid. 1990 są następujące grunty B-RIVa - 0,1015 ha, B-PsIV - 0,0280 ha, B-RV - 0,0683 ha, PsIV - 0,1484 ha. Teren w obrębie linii rozgraniczających nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916),
- na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- działka nr ewid. 1990 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze,
- zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci,
- gospodarka odpadami ciekłymi – do sieci kanalizacyjnej istniejące przyłącze,
- gospodarka odpadami stałymi - do zbiorników na odpady usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 1990.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 128184 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z 2020 r. poz. 1608, 2351).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
Działka nr ewid. 1990 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Pani Katarzyna Sobańska, Gorzów Śląski, ul. Piłsudskiego 23, 46-310 Gorzów Śląski, działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez Pana Adama Sobańkę Gorzów Śląski, ul. Piłsudskiego 23, 46-310 Gorzów Śląski w dniu 24 czerwca 2022 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku usługowego o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą oraz parkingiem o liczbie miejsc nie mniejszej niż 10. Przedsięwzięcie to przewidziane jest do realizacji na działce o nr ewid. 1990 położonej w obrębie Gorzów Śląski, gmina Gorzów Śląski.

Do wniosku załączona została decyzja Burmistrza Gorzowa Śląskiego z dnia 4 maja 2022 r. znak: BO-V.6220.3.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku usługowej o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem 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 2021 r. poz. 2399).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Oleskim, pismem z dnia 18.08.2022 r., znak: OŚR.6123.218.2022,
- właściwym zarządcą drogi gminnej, pismem z dnia 06.09.2022 r., znak: IZP-IV.7230.154.2022,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w drodze milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska przez organ terminie ustawowym

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 i ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Gorzowa Śląskiego w terminie 14- dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



BURMISTRZ

Rafał Kotarski

Załączniki:

1. Załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich

Otrzymują:

1. Pełnomocnik – Pani Katarzyna Sobańska, Górzów Śląski,
2. Pani Katarzyna Sobańska (właścicielka działki nr ewid. 1990)
3. Pani Iwona Kandzia (właścicielka działki nr ewid. 1989)
4. Pan Norbert Kandzia (właściciel działki nr ewid. 1989)
5. Pan Arkadiusz Rybot (właściciel działki nr ewid. 1991)
6. Pan Artur Stiene (właściciel działki nr ewid. 1971)
7. Gmina Górzów Śląski (działka nr ewid. 2731 dr)
8. a/a

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy,

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy,

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:
 - 2.2. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1** – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej 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 oraz intensywności wykorzystania terenu
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanego budynku usługowego o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą:
 - pokrywająca się z południową ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - b) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku usługowego o charakterze naprawa blacharsko-lakiernicza pojazdów samochodowych wraz z kabiną lakierniczą:
 - szerokość elewacji frontowej: od 20 m do 25 m,
 - dach jednospadowy i dwuspadowy o kącie nachylenia od 10° do 20°,
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do kalenicy: od 5 m do 6 m,
 - c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonej liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: do 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10%.
 - 2.3. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2** – teren ma dostęp do drogi publicznej
 - a) działka nr ewid. 1990 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej,
 - 2.4. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3** – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
 - a) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze,
 - c) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci,
 - d) gospodarka odpadami ciekłymi – do sieci kanalizacyjnej poprzez istniejące przyłącze,
 - e) gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot, z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
 - f) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działek Nr ewid. 1990.
 - 2.5. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 - a) Na działce nr ewid. 1990 są następujące grunty B-RIVa - 0,1015 ha, B-PsIV - 0,0280 ha, B-RV - 0,0683 ha, PsIV - 0,1484 ha. Teren w obrębie linii rozgraniczających nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 2.6. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5** – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
 - a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi
 - 2.7. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6** – 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
 - a) planowana inwestycja położona jest poza wskazanymi wyżej obszarami,

- 2.8. **Zgodnie z art. 61 ust. 2** – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
- a) nie stosuje się
- 2.9. **Zgodnie z art. 61 ust. 3** – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej
- a) nie stosuje się
- 2.10. **Zgodnie z art. 61 ust. 4** – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie
- a) nie stosuje się.
- 2.11. **Zgodnie z art. 61 ust. 5** – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
- a) wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Wyniki analizy sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich

BURMISTRZ
Rafał Kotarski

Załącznik 1
Decyzja o warunkach zabudowy dla działki nr ewid. 1990 położonej w obrębie Gorzów Śląski, gmina Gorzów Śląski

Skala 1:500

- LEGENDA:**
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
 - △ △ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich

Decyzja warunkująca do wybudowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 100 m² z garażem na 1 miejsce, zlokalizowanego na działce nr ewid. 1990, w obrębie Gorzów Śląski, gmina Gorzów Śląski.

