

DECYZJA nr 45/2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), §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. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 kwietnia 2024 r. Pana Piotra Kapicy, ul. Sosnowa 1, 46-310 Gorzów Śląski, działającego przez pełnomocnika - Pana Pawła Górskiego, Kozłowice ul. Gorzowska 24, 46-310 Gorzów Śląski,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

dla działek nr ewid. 53 i 54 położonych w obrębie Gorzów Śląski - miasto w gminie Gorzów Śląski

dla inwestycji obejmującej:

budowę budynku gospodarczego

dla inwestora

Pana Piotra Kapicy, ul. Sosnowa 1, 46-310 Gorzów Śląski

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na mapie w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

dla inwestycji obejmującej

budowę budynku gospodarczego

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

oraz funkcję zabudowy:

- budynek gospodarczy

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 gospodarczego:

- w odległości 6 m od granicy działki nr ewid. 53 z działką nr ewid. 46 (droga publiczna gminna),
- w odległości 6 m od granicy działki nr ewid. 53 z działkami nr ewid. 46 i 55 (drogi publiczne gminne),

2) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku gospodarczego:

- szerokość elewacji frontowej: od 6,5 m do 10 m,
- dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połąci do 12°,
- wysokość zabudowy: od 2,5 m do 5 m,

3) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: do 0,3,

4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30%.

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

- planowana inwestycja położona jest w poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- Na działkach nr ewid. 53 i 54 są grunty klasy B-RIVa, RIVa, PsIV, B-PsIV. Teren inwestycji 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 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890),
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowana inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

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

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- 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 z późn. zm.).

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,
- działki nr ewid. 53 i 54 posiadają dostęp do dróg publicznych gminnych,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- gospodarka odpadami ciekłymi – nie dotyczy,
- pobór energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze,
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działek nr ewid. 53 i 54.

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 2024 r. poz. 725).
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 przedmiotowych działek.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

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:

Działki nr ewid. 53 i 54 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Pan Paweł Górski, Kozłowice ul. Gorzowska 24, 46-310 Gorzów Śląski, działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez Pana Piotra Kapicę, ul. Sosnowa 1, 46-310 Gorzów Śląski

w dniu 15 kwietnia 2024 r. wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego obejmującego budowę budynku gospodarczego. Przedsięwzięcie to przewidziane jest do realizacji na działkach o nr ewid. 53 i 54 położonych w obrębie Gorzów Śląski - miasto, gmina Gorzów Śląski.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działek określonych 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. Nr 164, poz. 1588).

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 18.06.2024 r., znak: OŚR.6123.199.2024,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w drodze milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska przez organ w terminie ustawowym,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie, w drodze milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska przez organ w 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– tu 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 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.*



BURMISTRZ
Rafał Kotarski

Załączniki:

1. Załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik – Pan Paweł Górski, Kozłowice, ul. Gorzowska 24, 46-310 Gorzów Śląski,
2. Pan Jerzy Kałuża (właściciel działki nr ewid. 52),
3. Pan Henryk Zoremba (właściciel działek nr ewid. 50 i 51),
4. Pan Hubert Spodzieja (właściciel działek nr ewid. 50 i 51),
5. Pan Jerzy Spodzieja (właściciel działek nr ewid. 50 i 51),
6. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski (działka nr ewid. 149/66)
7. a/a

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:
 - 2.1. **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 gospodarczego:
 - w odległości 6 m od granicy działki nr ewid. 53 z działką nr ewid. 46 (droga publiczna gminna),
 - w odległości 6 m od granicy działki nr ewid. 53 z działkami nr ewid. 46 i 55 (drogi publiczne gminne),
 - b) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku gospodarczego:
 - szerokość elewacji frontowej: od 6,5 m do 10 m,
 - dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połąci do 12°,
 - wysokość zabudowy: od 2,5 m do 5 m,
 - c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: do 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30%,
 - 2.2. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2** – teren ma dostęp do drogi publicznej
 - a) działki nr ewid. 53 i 54 posiadają dostęp do dróg publicznych gminnych,
 - 2.3. **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 – nie dotyczy,
 - c) gospodarka odpadami ciekłymi – nie dotyczy,
 - d) pobór energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej 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,
 - f) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 53 i 54.
 - 2.4. **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 działkach nr ewid. 53 i 54 są grunty klasy B-RIVa, RIVa, PsIV, B-PsIV. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 2.5. **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
 - 2.6. **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 gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
 - a) planowana inwestycja położona jest poza wskazanymi wyżej obszarami,
 - 2.7. **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
 - 2.8. **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

- 2.9. 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,
- 2.10. 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) zgodnie z dotychczasowymi umowami.

*Projekt decyzji i wyniki analizy sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

BURMISTRZ
Rafał Kotarski



MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

województwo opolskie

powiat oleski

Gorzów Śląski - miasto

GORZÓW ŚLĄSKI

Działka nr: 53,54

6.147.24.18.1, 6.147.24.18.2, 6.147.24.18.3, 6.147.24.18.4

5656798.63

6527951.98

Załącznik 1

Decyzja o warunkach zabudowy dla działek nr ewid. 53 i 54 położonych w obrębie Gorzów Śląski - miasto, gmina Gorzów Śląski

Skala 1:1000

LEGENDA:

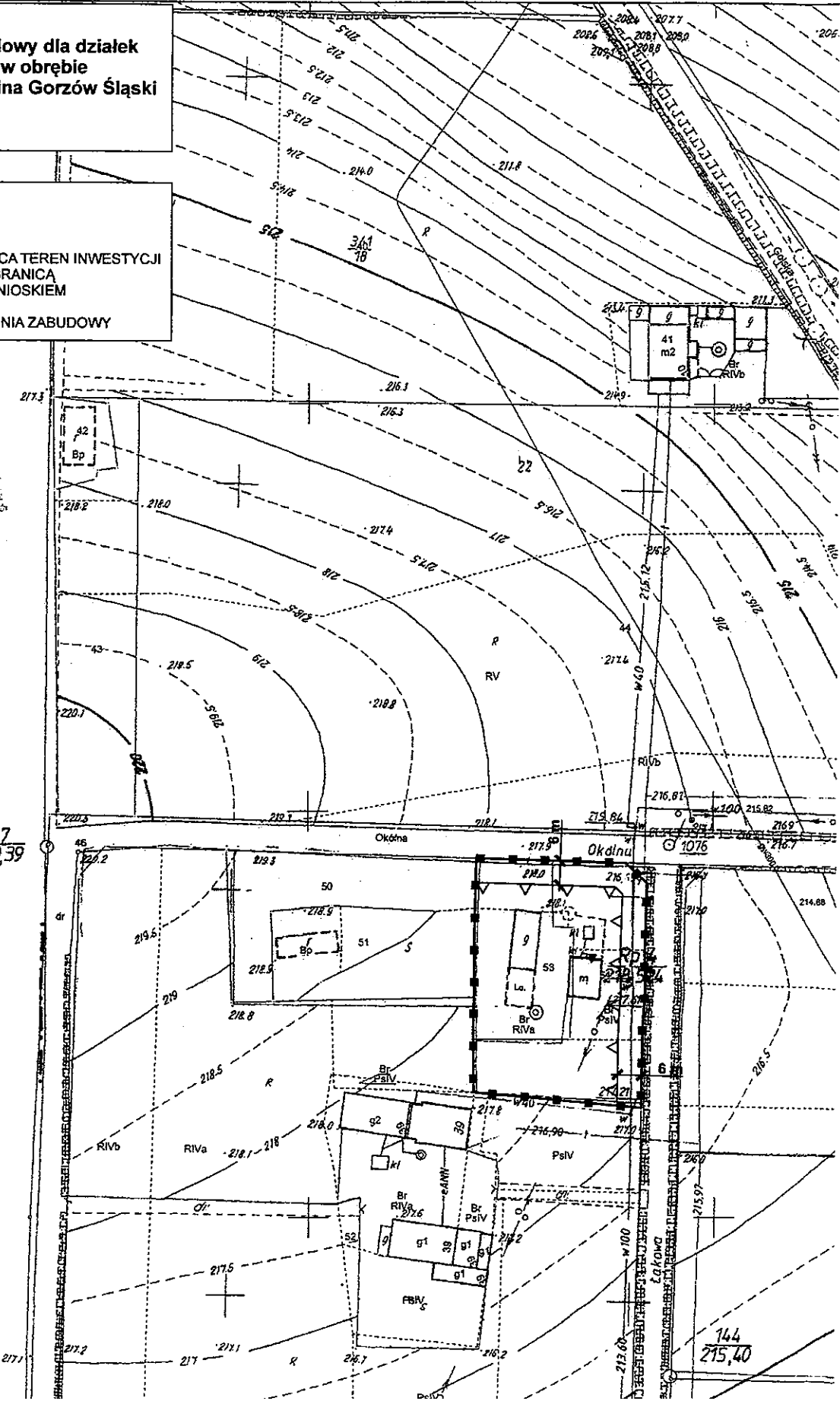
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- △—△ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich inż.
Posiada kwalifikacje do wykonywania zabudowy urbanistycznej na trybunach RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 5 sierpnia 2000 r. o samorządach województwa i powiatów w zakresie wykładów budowlanych i urbanistycznych.

2853

BURMISTRZ
Rafał Koprński



Załącznik 1b
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla
działek Nr ewid. 53 i 54 położonych w obrębie
Gorzów Śląski - miasto, gmina Gorzów Śląski

Zmniejszono do skali 1:2000

6.147 24 18.1 6.147 24 18.2 6.147 24 18.3 6.147 24 18.4

LEGENDA:

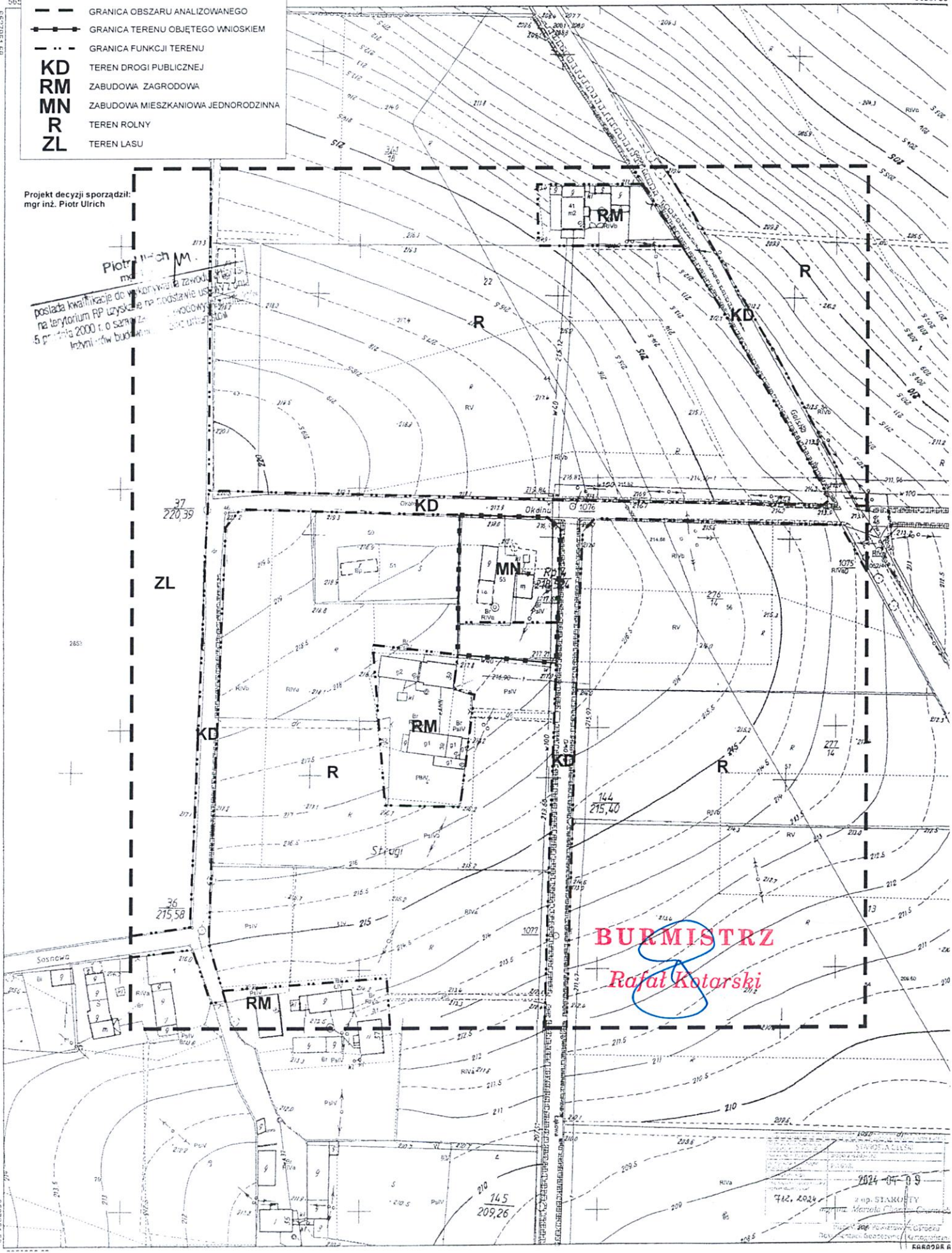
- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- KD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ
- RM** ZABUDOWA ZAGRODOWA
- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- R** TEREN ROLNY
- ZL** TEREN LASU

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich m.
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy
5 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych
inżynierów budowlanych

Nie należy się dziwić w terenie linie
nie wyznaczają na nieregularnie ukształtowanym
podziemnym, które nie były zgłoszone
do inwentaryzacji i ich brak jest
informacji w Instytutach Geodezyjnych

5656798



BURMISTRZ
Rafał Kotarski

STAROSTWO POWIATOWE
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w OI.ESNIE
45-300 Olesno, ul. Piłska 21

742, 2024
2024-04-09
mgr inż. Marzela Chojnacka
mgr inż. Marzela Chojnacka
mgr inż. Marzela Chojnacka

5656798