

GK.7630.1.2017.WP

DECYZJA 1/2017
o warunkach zabudowy

Stosownie do art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1; art. 61 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017, poz. 1073) oraz § 3-8 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. Nr. 164, poz. 1588) na wniosek z dnia 18.08.2017 r. (data wpływu 18.08.2017 r):

Pana Norberta Mandala
zam. ul. Myśliwca 12, 47 – 330 Jasiona ,
w imieniu którego działa: Usługi budowlane z zakresu projektowania i nadzoru Adam Nossol, ul.
Lipowa 4 ,47-344 Walce

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 69/1 położonej w: obrębie Jasiona, gmina Zdzieszowice, powiat krapkowicki, woj. opolskie, dla inwestycji polegającej na: przebudowie z rozbudową magazynu rybnego.

U S T A L A M D L A

Pana Norberta Mandala
zam. ul. Myśliwca 12, 47 – 330 Jasiona ,
w imieniu którego działa: Usługi budowlane z zakresu projektowania i nadzoru Adam Nossol,
ul. Lipowa 4, 47-344 Walce

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na: przebudowie z rozbudową magazynu rybnego na działce nr 69/1
położonej w: obrębie Jasiona, gmina Zdzieszowice, powiat krapkowicki, woj. opolskie.

I. Rodzaj inwestycji:

Przebudowa z rozbudową magazynu rybnego.

Zbiornik do chwilowego magazynowania ryb przed załadunkiem i sprzedażą.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) linia zabudowy: zachowanie istniejącej linii zabudowy, zachowanie linii zabudowy od strony dróg (o numerze działek w ewidencji gruntu nr 78 i 56) ustalonej przez istniejący zbiornik na terenie, zgodnie z załącznikiem do decyzji,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: maksymalna 20 %
- 3) warunki dla budynku:
 - a) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - b) wysokość - 1 kondygnacja podziemna.

c) geometria dachu: nie dotyczy.

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych;
- 2) Inwestycję należy zaprojektować - w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania oraz bezpieczeństwa konstrukcji i fundamentowania;
- 3) W trakcie prowadzenia działań inwestycyjnych warunki naturalne środowiska nie mogą ulec zniszczeniu, ograniczeniu lub uszkodzeniu.

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

- 1) Teren, na której realizowana będzie inwestycja nie jest położony na obszarze objętym obszarową ochroną konserwatorską oraz nie udokumentowano na nim stanowisk archeologicznych;
- 1) Zgodnie z art. 32 ust.1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 poz. 1446 z póź. zm.) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, jak również niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Zdzeszowic.
- 2) W przypadku odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy prace ziemne wstrzymać i niezwłocznie zawiadomić Wojewodę lub Burmistrza.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi (nr działki drogowej w ewidencji gruntów 78);
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 3) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego stawu,
- 4) Odprowadzenie ścieków –nie dotyczy,
- 5) Gospodarka odpadami – nie dotyczy,
- 6) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- 7) Odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy.

5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (Tekst jednolity: Dz.U.2017, poz. 1322).
- 2) Inwestycja nie może ograniczyć:
 - a) dostępu do drogi publicznej osób trzecich, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - b) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) Realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody.

6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. Inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach w granicach terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. inwestycja położona jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny, musi spełniać warunki zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny" (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2006r. nr 33, poz. 1134) oraz w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustanowionym rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 9 kwietnia 2009r. nr 25. poz. 412).

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Strona Pan Norbert Mandala, zam. ul. Myśliwca 12, 47 – 330 Jasiona, w imieniu którego działa: Usługi budowlane z zakresu projektowania i nadzoru Adam Nossol, ul. Lipowa 4 ,47-344 Walce, dnia 18.08.2017 r. złożyła wniosek dotyczący działki 69/1 położonej w: obrębie Jasiona, gmina Zdzeszowice, powiat krapkowicki, woj. opolskie, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: przebudowie z rozbudową magazynu rybnego

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdził, iż obecnie inwestycja w części określonej jako linie rozgraniczające inwestycji nie jest objęta obowiązującym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zostały ustalone po przeprowadzeniu analizy terenu oraz na podstawie przepisów odrębnych. Wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, że:

- działki sąsiednie 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 oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
- projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz 62 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Na podstawie ustaleń planu województwa opolskiego oraz ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zdzeszowice, stwierdzono, że na terenie planowanej inwestycji nie występują zadania o znaczeniu ponad lokalnym, w związku z czym odstąpiono od uzgadniania niniejszej decyzji z wojewodą, zarządem województwa oraz zarządem powiatu.

Projektowana inwestycja została uzgodniona postanowieniami

- ze Starostą Krapkowickim Nr IM-G.6123.4.2017 z dnia 13.10.2017 r.,

- z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem Nr ZN.5151.98.2017.DC z dnia 16.11.2017 r. o odstąpieniu wszczęcia postępowania w związku ze stwierdzeniem przez organ, że inwestycja nie podlega żadnej formie ochrony zabytków.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy sporządzony został zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, w powiązaniu z art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), opracowała mgr inż. Sylwia Wróbel.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

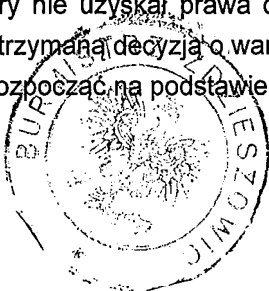
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem dostarczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę.



Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Artur Gasz
Z-ca Burmistrza Zdzieszowice

Załączniki:

1. załącznik nr 1 część graficzna decyzji – skala 1:1000;
2. załącznik nr 2 część tekstowa
3. załącznik nr 3 część graficzna analizy;

Otrzymują:

1. Norbert Mandala, ul. Myśliwca 12, 47-330 Jasiona,
2. Adam Nosol, ul. Lipowa 4, 47-344 Walca,
3. Agnieszka Sojka, ul. Myśliwca 18, 47-330 Jasiona,
4. Gmina Zdzieszowice, ul. Bolesława Chrobrego 34, 47-330 Zdzieszowice
5. a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Powiatu Krapkowickiego

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. Sylwia Wróbel

mgr inż. Sylwia Wróbel
Biuro Zdzieszowickiej Okręgowej
Komisji Urbanistów - nr wpisu Z - 369

województwo opolskie 274
 powiat krapkowicki 281
 miasto-gmina Zdzieszowice
 wieś-obręb 703030
 położenie k.m. 1 z 69/1
 ul.
 Godło mapy zas.
 Skala 1: 1000

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią
 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny Starosta Krapkowicki
 Nazwa materiału zasobu mapa zasadnicza
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu P. 1805. 2017. 62
 Data wykonania kopii 29 CZE. 2017
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ LsIV
 Wydział Geodezji Kartografii
 Grażyna Szumińska
 Inspektor

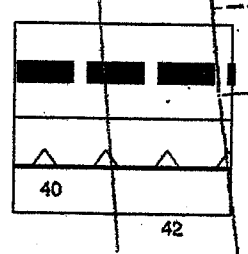
mgr inż. Sylwia Wróbel
 LsIV
 członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów - nr wpisu Z - 369

Projekt decyzji sporządziła:
 mgr inż. Sylwia Wróbel

uprawniona do opracowania projektu decyzji zgodnie art. 50 ust.4
 w związku z art. 5, pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planach
 i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2017 r. poz. 1073)



Legenda:



linia rozgraniczająca teren inwestycji
 nieprzekraczalna linia zabudowy

skala 1 : 1000

BURMISTRZ ZDZIESZOWIC
 47-330 ZDZIESZOWICE
 ul. B. Chrobrego 59

Załącznik nr 1
 do decyzji o warunkach zabudowy
 Nr 112017 z dnia 12.12.2017r.

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM.**

Analizę przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1 w związku z art.64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073) oraz zgodnie z § 3 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. Nr 164 poz. 1588) oraz z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 Nr 164 poz. 1589),

dla wnioskowanej przez Pana Norberta Mandala, zam. ul. Myśliwca 12, 47 – 330 Jasiona, w imieniu którego działa: Usługi budowlane z zakresu projektowania i nadzoru Adam Nossol, ul. Lipowa 4 ,47-344 Walce, inwestycji polegającej na: przebudowie z rozbudową magazynu rybnego na działce nr 69/1 położonej w: obrębie Jasiona, gmina Zdzeszowice, powiat krapkowicki, woj. opolskie.

- I. **Obszar analizowany** określono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do analizy. Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588) na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1: 1000 w odległości trzykrotności frontu działki (szerokość działki 23 m) dającej w sumie około 69 m.
- II. **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust.1 pkt 1)

Na analizowanej działce nr 69/1 położonej w: obrębie Jasiona, gmina Zdzeszowice, istnieje zbiornik – magazyn rybny o pojemności około 14 m³ i powierzchni zabudowy około 18 m². Wnioskowana inwestycja to przebudowa z rozbudową istniejącego magazynu do rozmiarów: pojemność do 25 m³ i powierzchnia zabudowy do 30 m². Zbiornik jest zbiornikiem wkopanym w ziemię. Na działkach w obszarze analizowanym brak jest zabudowy kubaturowej. Na działce nr 68 i 76 zlokalizowane są stawy.

Wnioskowana inwestycja stanowi rozbudowę istniejącego zagospodarowania a funkcja jaką jest zbiornik rybny jest kontynuacją funkcji istniejącej na terenie oraz w obszarze analizowanym. Inwestycja nie jest zabudową kubaturową a istniejące zagospodarowanie pozwala na określenie warunków zabudowy, jako rozbudowy istniejącego zbiornika wkopanego w ziemię, nie wymagającego ustalenia geometrii dachu, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy.

Powierzchnię jaką może zająć zbiornik przyjmuje się jako średnią powierzchnię jaką na obszarze analizowanym zajmują zbiorniki wodne, w tym stawy, w stosunku do powierzchni działki co stanowi wielkość około 40%, powierzchni działki i znacznie przekracza zapotrzebowanie dla wnioskowanej inwestycji, dlatego przyjęto wskaźnik stanowiący połowę tej wartości: 20 %.

Wnioskowana inwestycja nie wpływa na zmianę istniejącej na działce linii zabudowy.

Obszar opracowania położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.

2) Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust.1 pkt 2)

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej z drogi gminnej – działka ewidencyjna nr 78 – **warunek spełniony.**

3) Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (art. 61 ust.1 pkt 3)

Inwestycja posiada istniejące zaopatrzenie w media wystarczające dla prawidłowego funkcjonowania istniejących obiektów a cel wniosku nie wymaga zmian w zakresie obsługi infrastrukturalnej terenu - **warunek spełniony.**

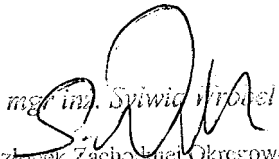
4) Wymagania odnośnie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust.1 pkt 4)

Teren, na którym planowana jest inwestycja stanowi grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Wsr – ŁIV o łącznej powierzchni 0,4350 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze –**warunek spełniony.**

5) Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust.1 pkt 5)

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony.**

III - Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdził, iż obecnie inwestycja w części określonej jako linie rozgraniczające inwestycji nie jest objęta obowiązującym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

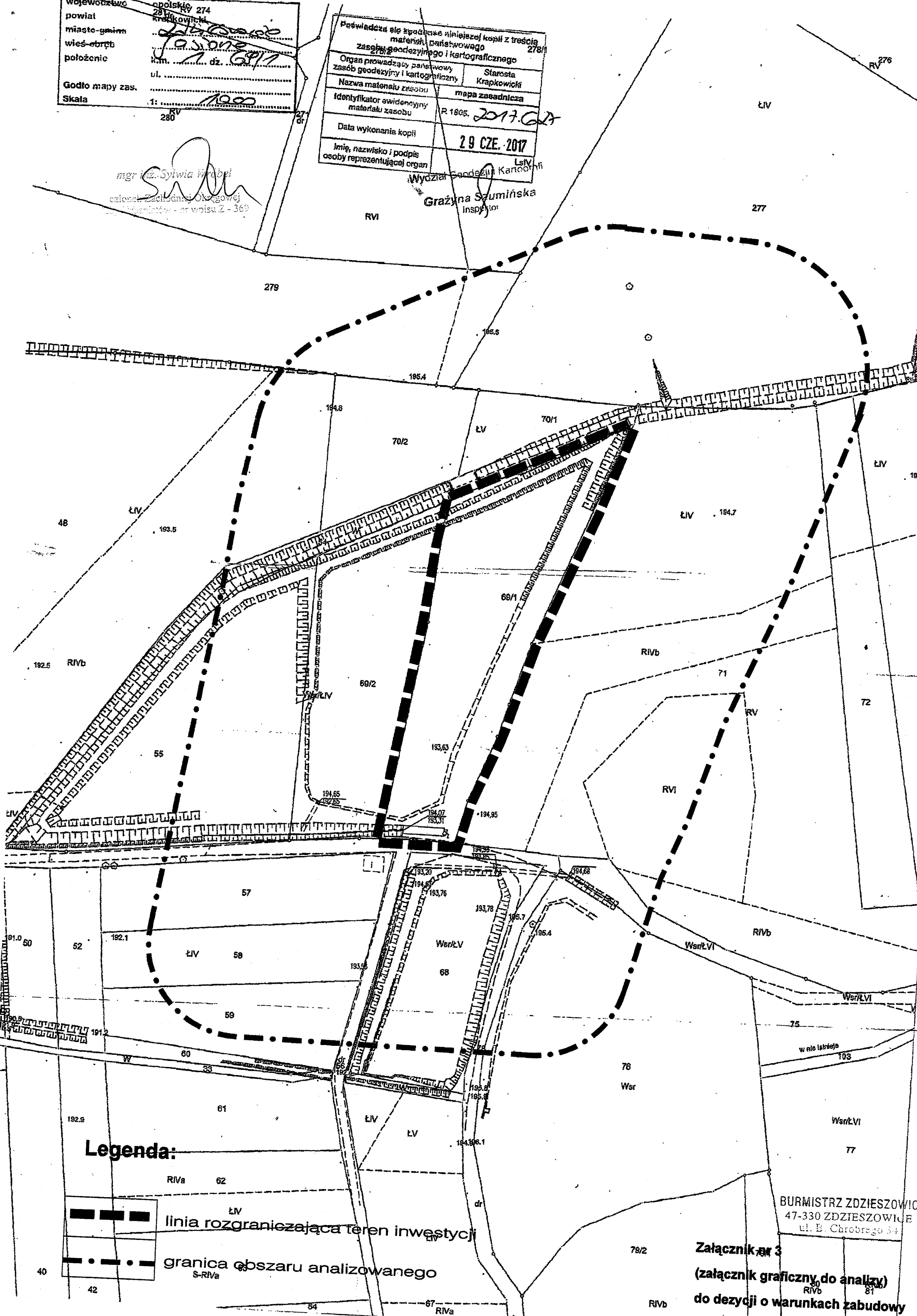

mgr inż. Sylwia Prodel
członek Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów - nr wpisu Z - 369

województwo opolskie 274
powiat krapkowiński 275
miasto-gmina *Jasone*
wieś-obrót *Jasone*
położenie k.m. *1 dz. 69/1*
ul.
Godło mapy zas.
Skala 1: *1000*



Powiadza się zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego 278/1
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny Starosta Krapkowiński
Nazwa materiału zasobu mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu R.1605. *2017.02*
Data wykonania kopii *29 CZE. 2017*
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ *Grażyna Szumińska*
LsIV Wydział Geodezji i Kartografii

mgr inż. Sylwia Wąbel
członek Zachodniej Okręgowej Izby Inżynierów - nr wpisów Z - 369

Grażyna Szumińska
inspektor



Legenda:

-  linia rozgraniczająca teren inwestycji
-  granica obszaru analizowanego

BURMISTRZ ZDZIESZOWIC
47-330 ZDZIESZOWICE
ul. B. Chrobrego 34

Załącznik nr 3
(załącznik graficzny do analizy)
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr *1100/17*