

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.) w związku z:

- Rozporządzeniem 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. Nr 164 poz. 1588);
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 164 poz. 1589),
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.03.2022 r.

ustalam

na rzecz

Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kłobuck,
ul. Zakrzewska 85, 42-100 Kłobuck,
w imieniu którego występuje pełnomocnik, Pan Łukasz Kukula,

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na: **budowie kancelarii Leśnictwa Zagórze wraz z infrastrukturą techniczną, do realizacji na części działki nr ewid. 1722 obręb Zagórze, położonej w Kłobucku przy ul. Podleśnej.**

1. Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy w zakresie:

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym; linię zabudowy projektowanej inwestycji ustala się jako nieprzekraczalną,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 10%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 60 %,
- d) lokalizacja i realizacja projektowanej inwestycji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) gabaryty projektowanego budynku:
 - liczba kondygnacji naziemnych – do 2,
 - szerokość elewacji frontowej – 10 m +/- 20 %,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (wysokość do okapu) – do 4,5 m,
- b) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - nachylenie połaci dachowych od 20 do 45 stopni,
 - kierunek kalenicy głównej równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej budynku,
 - wysokość kalenicy – do 8,5 m;

2.2. zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- a) zaopatrzenie w wodę – poprzez istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
- c) odprowadzenie ścieków – poprzez istniejące przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) odprowadzenie wód deszczowych – zagospodarowanie wód opadowych z połaci dachowych i terenu działki, na własnym terenie nieutwardzonym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne oraz przepisami techniczno - budowlanymi,
- e) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 14.12.2012 r. o odpadach oraz ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

- f) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł indywidualnych – własna kotłownia realizowana zgodnie z uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r.;

2.3. zasad obsługi w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do drogi publicznej gminnej – istniejący jazd z ul. Podleśnej, bezpośredni,
b) parkowanie – zapewnienie minimum 4 miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji;

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

- a) w związku z położeniem terenu projektowanej inwestycji, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, poza:
- terenami ustanowionych form ochrony przyrody,
- obszarami ograniczonego użytkowania,
nakazów, zakazów, i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu nie określa się,
b) na terenie projektowanej inwestycji, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych,
c) wprowadzanie do powietrza gazów i pyłów oraz emisja hałasu nie powinny powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
d) teren planowanej inwestycji położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Łobodno – Obszar A, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 10 września 2008 r., zmienionym Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 18 marca 2010 r., zmieniającym Rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia Łobodno oraz w sprawie zniesienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Łobodno, położonego na terenie gminy Kłobuck i Miedźno, złożonego ze studni nr 2, 3, 7, 8, 10, ustanowionej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 15 grudnia 1997 r.;

2.5. ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk, w stosunku do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek powiadomienia o znalezisku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Kłobucka,
- planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej,
- planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2.6. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym: pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,

- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- spowodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2.7. zgodności z przepisami odrębnymi:

- stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, teren, dla którego ustalono niniejsze warunki zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych,
- w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, na terenie, dla którego ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie ustala się szczególnych warunków ochrony,
- planowana inwestycja, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Warunki inwestycji wynikające z przepisów odrębnych:

Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Do tut. organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie kancelarii Leśnictwa Zagórze wraz z infrastrukturą techniczną, do realizacji na części działki nr ewid. 1722 obręb Zagórze, położonej w Kłobucku przy ul. Podleśnej.

Ustalono, że teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym, postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wszczął postępowanie oraz zawiadomił strony postępowania pismem, w którym określono siedmiodniowy termin wnoszenia uwag i zastrzeżeń. Strony powiadomione o wszczęciu postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, określony został w rozporządzeniu 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. W obowiązujących przepisach wskazano, iż w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 — 6 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, iż teren projektowanej inwestycji określony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany zgodnie ze złożonym wnioskiem, z zachowaniem warunków i ograniczeń ustalonych decyzją.

Wyjaśnić należy, że na działce, będącej przedmiotem wniosku, znajdują się budynki Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe. Podstawowym jest budynek mieszkalny a zabudowę uzupełniają budynki gospodarczo – garażowe. Projektowaną kancelarię zakwalifikowano również jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania.

W wyniku analizy ustalono, iż uwarunkowania na wnioskowanej działce oraz jej położenie pozwalają na realizację projektowanej inwestycji zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego i art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja została uzgodniona pozytywnie przez Zarząd Dróg i Gospodarki Komunalnej pismem znak: WD.6030.014.2022 z dnia 18.03.2022 r. (data wpływu: 23.03.2022 r.)

Stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyjaśnić należy, że niniejsza decyzja o warunkach zabudowy ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że nie konstytuuje żadnych praw czy obowiązków nieprzewidzianych w ustawie lub akcie wykonawczym. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Kłobucka, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym : wiąże organ wydający pozwolenie na budowę,

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wygaśnie, jeśli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenia na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeśli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art. 63 ust. 4). 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości wniesienia odwołania od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz skargi do sądu administracyjnego.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody żądania wymierzenia kary, o której jest mowa w art. 52 ust. 2 oraz w art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za pośrednictwem Burmistrza Kłobucka.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie stosownych pozwoleń w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Małgorzata Krupa
SOIA NR SL-0795

W załączeniu :

- załącznik nr 1 – część graficzna decyzji
- załącznik nr 1a – część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

- 1.Strony wg karty doręczeń.
- 2.Aa.



Z up. Burmistrza
KIEROWNIK
Wydział Gospodarki Przestrzennej
i Gospodarki Nieruchomościami
mgr inż. Katarzyna Jastriska

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 53 UST. 3 I ART. 61 UST. 1**

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu planowanej inwestycji - w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji określony we wniosku inwestora nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, zatem postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy winno być przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego wobec czego mają zastosowanie przepisy dotyczące zmiany zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wyniki analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z mapą zasadniczą dołączoną do wniosku, teren inwestycji to działka zabudowana, stanowiąca grunty oznaczone: RV.

Wyniki analizy warunków niezbędnych do wydania decyzji o warunkach zabudowy - w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- na działce dostępnej z tej samej drogi publicznej istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji wnioskowanej inwestycji,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów odrębnych, a w granicach terenu objętego wnioskiem brak jest obiektów i obszarów objętych ochroną prawną,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, 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.

Wyniki analizy parametrów zabudowy - w zakresie określonym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- zgodnie z § 4 - linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- zgodnie z § 5 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 10%,
- zgodnie z § 6 - szerokość elewacji frontowej – do 10 m +/- 20 %,
- zgodnie z § 7 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – maks. 4,5 m,
- zgodnie z § 8 - geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°, kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej budynku, wysokość kalenicy do 8,5 m.

Imię i nazwisko sporządzającego, nr wpisu na listę izby samorządu zawodowego architektów

Mgr inż. arch. Małgorzata Krupa

członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów – SL-0795

*mgr inż. arch. Małgorzata Krupa
nr wpisu 24797 SL-0795
członek do czasu wycofania bez ograniczeń
ze specjalności architektonicznej*

Z up. Burmistrza
KIEROWNIK
Wydział Gospodarki Przestrzennej
i Gospodarki Nieruchomościami
mgr inż. Katarzyna Jasińska

