

RG.6730.33.2018

5
21.11.2018

P.O. SR
26.11.2018

akt

Dobrodzień, dnia 16 listopada 2018 r.

NADLEŚNICTWO LUBLINIEC
WPŁYNĘŁO

dnia 21. 11. 2018

zn. spr.

DECYZJA o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz 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) ,

po rozpatrzeniu wniosku : Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Lubliniec ul. Myśliwska 1, 42 – 700 Lubliniec reprezentowanego przez Sekretarza w Nadleśnictwie Lubliniec Panią Marzenę Wątor – Znojek ,

z dnia : 12 lipca 2018 r. (data wpływu do tut. Urzędu 12 lipca 2018 r.) ,

dotyczącego : ustalenia warunków zabudowy terenu obejmującego nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 183/166 – na arkuszu mapy 11 obręb Klekotna, położonego w Rędzinie przy ul. Dobrodzieńskiej, na którym wnioskowana jest budowa :
– budynku biurowego samodzielnej kancelarii administracyjnej z parkingiem i infrastrukturą towarzyszącą ,

Burmistrz Dobrodzienia

u s t a l a

**warunki zabudowy terenu obejmującego nieruchomość oznaczoną
w ewidencji gruntów i budynków nr 183/166 ark. m. 11
w Rędzinie ul. Dobrodzieńska**

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy :

Teren objęty decyzją położony jest w obszarze zainwestowanym wsi Rędzina zabudową o charakterze mieszanym : zabudową zagrodową, zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługami dla ludności i gospodarki leśnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Teren wnioskowany pod realizację inwestycji obejmuje nieruchomość o pow. 0,2708 ha, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe symbolem : B.

Na działce zlokalizowane są cztery budynki gospodarcze będące w administracji Nadleśnictwa Lubliniec. Planowany do budowy budynek kancelarii będzie obsługiwał leśnictwo Sieraków i Leśnictwo Rędziny. Teren posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej – ul. Dobrodzieńskiej (oznaczonej ewidencji gruntów i budynków nr 77/13, 71/26, 72/6), z której odbywa się wjazd na działkę i jest wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną .

Zakres inwestycji obejmuje budowę :

– budynku biurowego samodzielnej kancelarii administracyjnej z parkingiem i infrastrukturą towarzyszącą .

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

1. **Funkcja terenu :** zabudowa gospodarstwa leśnego ;
2. **Zagospodarowanie terenu :** budynki gospodarcze, budynek biurowy planowany, obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, itp.

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego :

Projektowane zamierzenie inwestycyjne zrealizować należy zgodnie z :

- wymogami określonymi w art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ;
- obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem następujących warunków :

1. Budynek biurowy kancelarii administracyjnej – wolnostojący, niepodpiwniczony :

a) gabaryty budynku :

- szerokość elewacji frontowej do 12,50 m, długość do 12,50 m, szerokość do 6,70, \pm do 10 % dla obu wymiarów ;

b) liczba kondygnacji budynku – jedna kondygnacja nadziemna z nieużytkowym poddaszem ;

c) wysokość budynku :

- do kalenicy – 7,00 m, \pm do 20 % ;

d) dach – dwuspadowy, kryty blachą panelową, kąt nachylenia połaci 36 – 45° ;

2. Linia zabudowy :

- od drogi publicznej powiatowej ul. Dobrodzieńskiej nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi, od pozostałych granic działki zachować odległości zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ;

3. Parking o 6 –ciu stanowiskach dla samochodów i rowerów ;

4. Wskaźniki zagospodarowania działki :

- powierzchnia zabudowana działki – do 70 % jej powierzchni ;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % .

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :

1. W granicach terenu objętego niniejszą decyzją nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (*Dz. U. z 2018 r, poz. 142 z późn. zm.*) ;
2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych ;
3. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*Dz. U. z 2017 r. poz. 1161*) – działka stanowi teren w części zabudowany mieszkaniowy wchodzący w skład obsługi gospodarki leśnej – Nadleśnictwa Lubliniec .

V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1. W granicach terenu objętego niniejszą decyzją nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków ;
2. Jeśli w trakcie robót ziemnych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne zobowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu lub Burmistrza Dobrodzienia, a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.*) .

VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej :

1. Dojazd na teren : z drogi publicznej powiatowej – ul. Dobrodzieńskiej istniejącym zjazdem, ewentualna zmiana wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi ;

2. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną :

- **woda** – z sieci wodociągu wiejskiego lub ze studni wierconej ;
- **odprowadzanie ścieków bytowych** – do zbiornika wybieralnego lub do oczyszczalni typu biologicznego ;
- **odprowadzanie wód opadowych** – na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych w obrębie działki ;
- **energia elektryczna** – z istniejącej sieci na warunkach zakładu energetycznego ;
- **ciepło** – z własnego źródła, dopuszczalne elektryczne lub gazowe .

VII. Ustalenia w zakresie wymagań ochrony osób trzecich :

Realizacja inwestycji musi spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w szczególności nie może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich nieruchomości i obiektów oraz utrudniać dostęp do drogi publicznej ;

Realizacja inwestycji musi spełniać wymogi ochrony przeciwpożarowej i higieniczno – sanitarne oraz nie może powodować utrudnienia korzystania z infrastruktury technicznej.

VIII. Pozostałe warunki :

1. Projekt budowlany winien być sporządzony zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.) przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami ;

2. Na etapie projektowania i budowy należy stosować się do wymogów rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25, poz. 133) .

IX. Określenie linii rozgraniczających teren inwestycji :

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

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskodawca : Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubliniec ul. Myśliwska 1, 42 – 700 Lubliniec reprezentowane przez Sekretarza w Nadleśnictwie Lubliniec Panią Marzenę Wątor – Znojek wystąpiło z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego kancelarii administracyjnej dla obsługi leśnictwa Sieraków i Rędziny, na terenie obejmującym działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 183/166 – *na ark. mapy 11 obręb Klekotna*, w Rędzinie przy ul. Dobrodzieńskiej .

Obszar działki nr 183/166 w Rędzinie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym lokalizacja inwestycji jest rozpatrywana w drodze decyzji administracyjnej, a określenie warunków i szczegółowych zasad

zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy jest ustalane na podstawie obowiązujących ustaw (art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .

Przygotowanie decyzji poprzedzono analizą wniosku, w wyniku której ustalono, że planowana realizacja inwestycji polegająca na budowie budynku biurowego – kancelarii administracyjnej dla obsługi leśnictwa Sieraków i Rędziny – w świetle art. 59 ust. 1 i w związku z art. 50 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wymaga ustalenia warunków zabudowy .

Dla terenu objętego wnioskiem nie istnieje prawny obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Do wniosku została doręczona kopia mapy w skali 1:1000, przyjętej do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydana przez Starostę Powiatu Oleskiego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy i obszaru otaczającego .

Z przeprowadzonej analizy ustalono, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, bowiem realizacja planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego kancelarii administracyjnej dla obsługi leśnictwa Sieraków i Rędziny, na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr 183/166 – *na arkuszu mapy 11 obręb Klekotna*, w Rędzinie przy ul. Dobrodzieńskiej spełnia wymagania art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż działka nr 183/166 – *na ark. mapy 11 obręb Klekotna*, w Rędzinie przy ul. Dobrodzieńskiej :

- położona jest na obszarze zainwestowanym wsi ;
- będzie obiektem realizowanym na potrzeby istniejącej zabudowy gospodarstwa leśnego jako obiekt towarzyszący ;
- posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej ul. Dobrodzieńskiej ;
- inwestycja nie wymaga budowy dodatkowych sieci infrastruktury technicznej ;
- nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przepisów art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Działka stanowi teren mieszkaniowy w części zabudowany, oznaczony na mapie ewidencji gruntów i budynków symbolem : B o pow. 0,2708 ha .

Zgodnie z przepisami art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – co oznacza, że na wymieniony na wstępie wniosek strony powinna zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy .

Decyzja o warunkach zabudowy została sporządzona z uwzględnieniem następujących przepisów odrębnych :

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r., poz. 1945) ;
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) ;
- ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) ;

- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.) ;
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) ;
- 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. z 19 września 2003 r. Nr 164, poz. 1588) .

Istniejące uwarunkowania terenu i wymogi przepisów odrębnych pozwalają na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku biurowego – kancelarii administracyjnej, na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr 183/166 – *na ark. mapy 11 obręb Klekotna*, w Rędzinie przy ul. Dobrodzieńskiej .

Działając zgodnie z art. 61 § 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096) o wszczęciu postępowania zawiadomione zostały strony postępowania pismem nr RG.6730.33.2018 Burmistrza Dobrodzienia dnia 19 lipca 2018 r. – które w okresie prowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń do proponowanych warunków zabudowy .

Wniosek : Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubliniec z/s ul. Myśliwska 1, 42 – 700 Lubliniec reprezentowanego przez Sekretarza w Nadleśnictwie Lubliniec Panią Marzenę Wątor – Znojek, będących właścicielami nieruchomości objętej niniejszą decyzją został uwzględniony w całości w zakresie planowanego zamierzenia inwestycyjnego, tj. budowy budynku biurowego kancelarii administracyjnej dla obsługi leśnictwa Sieraków i Rędziny, na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr 183/166 – *na ark. mapy 11 obręb Klekotna*, w Rędzinie przy ul. Dobrodzieńskiej i nie wymaga dalszego uzasadnienia – zgodnie z art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego .

Uzgodnienie decyzji – w myśl przepisów art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony z :

1. Powiatowym Zarządem Dróg w Oleśnie – postanowienie nr PZD.450.42.2018 z dnia 09 sierpnia 2018 r. (data wpływu do tut. Urzędu 14 sierpnia 2018 r.) .

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w w/w art. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie zachodzi żaden z wymienionych w ustawie przypadków. Działka stanowi teren wyłączony z produkcji rolnej i leśnej .

POUCZENIE

Niniejsza decyzja wraz z załącznikiem może zostać przeniesiona za zgodą strony na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji .

Niniejsza decyzja 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 .

Wygaśnięcie decyzji może nastąpić jeżeli :

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę ,

– dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji .

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji .

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania .

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy .

Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy .

Załącznik :

– na mapie w skali 1:1000 .

Oplate skarbową od wydania decyzji w kwocie 107,00 zł wpłacono przelewem na konto tut. Urzędu w dniu 20 lipca 2018 r. na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej / Dz. U. z 2018 r. , późn. 1044 z późn. zm. / .

Otrzymują / za potwierdzeniem odbioru / :

1. **Wnioskodawca : Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo**

Lubliniec z/s ul. Myśliwska 1, 42 – 700 Lubliniec ;

2. Powiatowy Zarząd Dróg ul. Konopnickiej 8, 46 – 300 Olesno ;

3. Jadwiga i Franciszek Szufła ul. Dobrodzieńska 3, 46 – 380 Rędzina ;

4. Urząd Miejski w Dobrodzieniu Plac Wolności 1, 46 – 380 Dobrodzień

– a/a – EZ .

Sprawę prowadzi :

Ewald Zajonc tel. 34 3575 100 w. 26 .

Projekt decyzji sporządziła :


mgr Helena Nowik
Projektant w zakresie
planowania przestrzennego
Nr upr. 1193/91

z up. BURMISTRZA

mgr inż. Marek Witek
Zastępca Burmistrza

Decyzja niniejsza
stała się ostateczna dnia
10 grudnia 2018 r.
Dobrodzień, dnia 25 marca 2019 r.

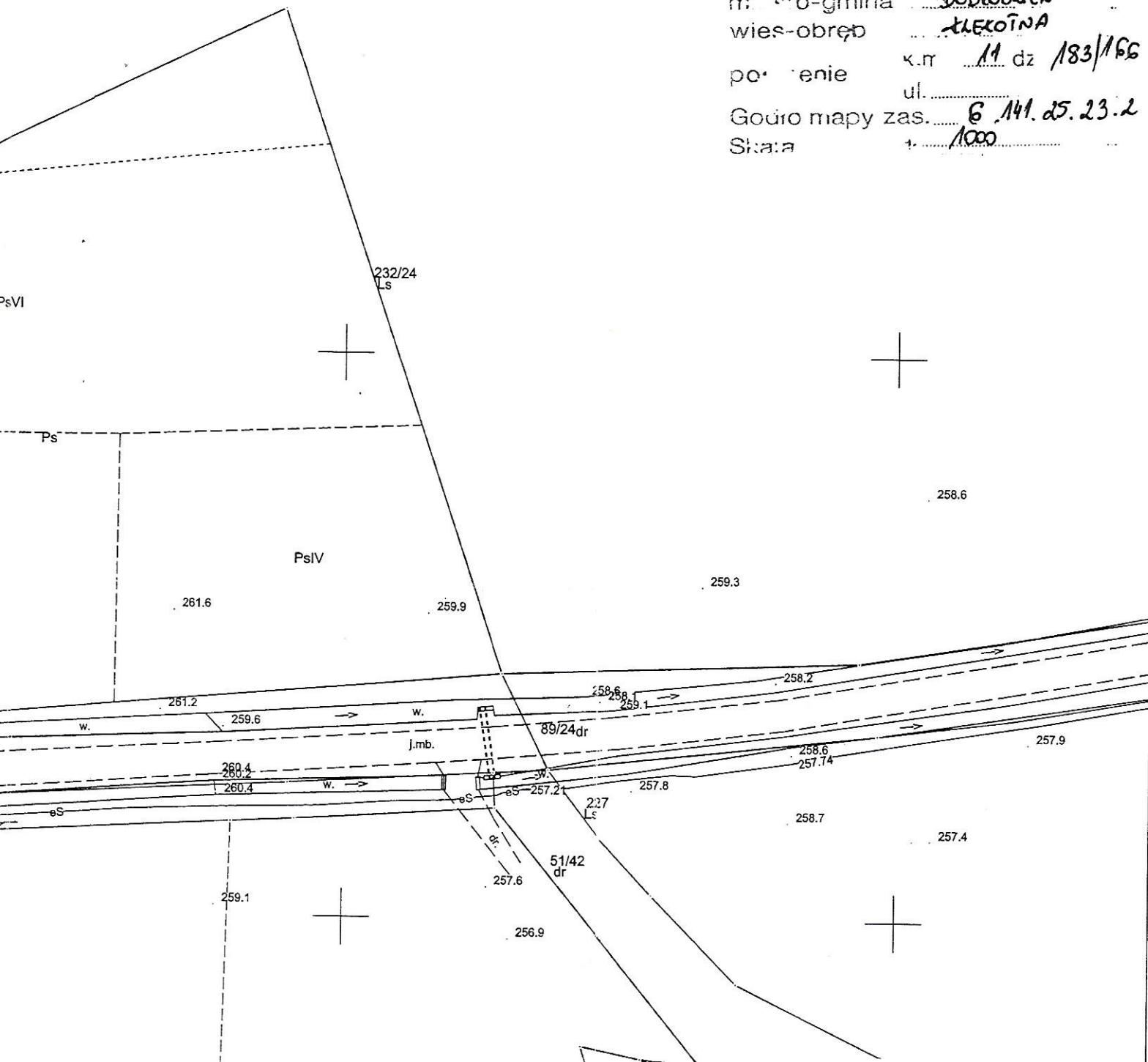
INSPEKTOR

Ewald Zajonc 6

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

STANOWISKO WYKŁADKOWE w OLEŚNIE
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w OLEŚNIE
46-300 Oleśno, ul. Pieloka 21

województwo opole
miasto-gmina DOBRODZIEN
wies-obręb KŁEKOTNA
położenie k.m. 11 dz. 183/166
ul.
Godło mapy zas. 6.141.25.23.2
Skala 1:1000



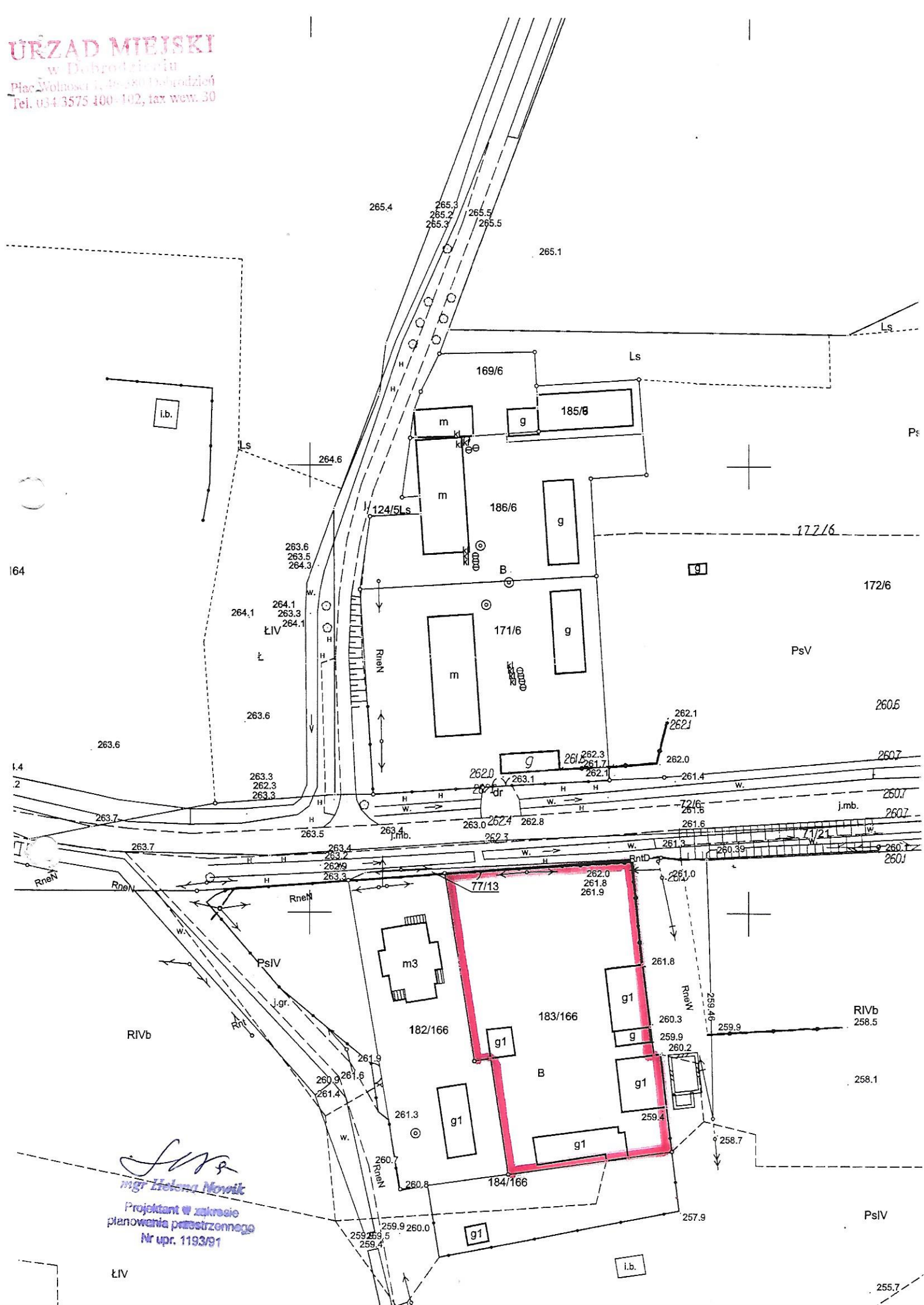
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI NR RG.6730.33.2018 BURMISTRZA DOBRODZIENIA o warunkach zabudowy terenu obejm.dz. nr 183/166 k.m.11 w RĘDZINIE ul. Dobrodzieńska

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
GRANICE TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ

z dnia 16 listopada 2018r.

z up. BURMISTRZA

mgr inż. Marek Witke
Zastępca Burmistrza



[Signature]
mgr Helena Nowik

Projektant w zakresie
planowania przestrzennego
Nr upr. 1193/91

LIV

PsIV

255.7