

Decyzja Nr 23/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, 59 ust.1 i art. 60 ust.1 oraz art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.),

Po rozpatrzeniu wniosku: **Pana Mirosława Sokołowskiego działającego w imieniu i z upoważnienia Osadkowski Sp. z o. o., ul. Kolejowa 6, 56-420 Bierutów, nr Rejestru Urzędu Gminy w Wilkowie 1243/23 z dnia 03.03.2023 r.,**

U S T A L A M
warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu
oraz jego zabudowy

Dla:

Osadkowski Sp. z o. o., ul. Kolejowa 6, 56-420 Bierutów

Dla inwestycji:

Budowa wiaty w gospodarstwie rolno-hodowlanym
wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Adres inwestycji:

Działka nr 8/1, KM 2, obręb Jakubowice, gmina Wilków.**I. Warunki wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:****a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Rozporządzeniu 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).
- Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.).
- Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 81).

Na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy wokół terenu planowanej inwestycji, ustala się następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym.
2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – Budowa wiaty częściowo obudowanej w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolno - hodowlanym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznej.
3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
 - a) planowaną inwestycję należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - c) powierzchnia zabudowy od 100 m² do 120 m²,
 - d) szerokość elewacji frontowej od 13 m do 14 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 9 m do 10 m,
 - f) wysokość głównej kalenicy dachu od 10 m do 11,5 m,
 - g) dach dwuspadowy o symetrycznie nachylonych połaciach o kącie nachylenia od 4° do 20°.

- b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- c) Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- 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) w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych w przypadku odkrycia przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje: wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczenie, przy użyciu dostępnych środków, tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia, niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty będące zabytkami archeologicznymi, zgodnie z art. 35 stanowią własność Państwa i podlegają ochronie prawnej. W razie wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych, przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim.
 - Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.).
 - W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art.74 ust.1 w/w ustawy).
 - W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust.1 w/w ustawy).
 - W zakresie ochrony przed hałasem na podstawie art.115 w/w ustawy teren, na którym planuje się przedsięwzięcie należy do rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 a), tj. terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) – Tabela 1, teren kwalifikuje się do klasy standardu akustycznego 3b)
 - jako tereny zabudowy zagrodowej dla których przyporządkowane są następujące wartości dopuszczalnego poziomu hałasu dla pory dziennej i nocnej:
 - Poziom hałasu dla pory dziennej - 55dB
 - Poziom hałasu dla pory nocnej - 45dB
 - Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).
 - Wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
 - Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.).
 - Na terenie planowanej inwestycji dopuszcza się jedynie gromadzenie odpadów komunalnych powstałych na tym terenie. Odpady powinny być gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Dopuszcza się, aby część w/w odpadów, ulegających biodegradacji i pozostałości roślinne, poddać procesowi recyklingu organicznego poprzez kompostowanie, w ilości pokrywającej wyłącznie potrzeby własne.
 - Ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 195 ze zm.).
 - Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).

- Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916).

d) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Zasilanie w energię elektryczną jako rozwinięcie istniejącej wewnętrznej instalacji elektrycznej.

Obsługa komunikacyjna z drogi – działki o nr 21 obręb Jakubowice, gmina Wilków - warunki lokalizacji nowego zjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi.

Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.).
- Rozporządzeniu z dnia 24 czerwca 2022 r. Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).
- Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.).
- Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

a) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2531 ze zm.).
 - Przedmiotowa inwestycja nie może pozbawić osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz nie spowoduje takich uciążliwości jak hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie spowoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
 - W razie konieczności wykonania robót poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, lub jeżeli uzasadniony interes osób trzecich może być naruszony realizacją inwestycji, należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, uzgodnić warunki realizacji inwestycji z właścicielami terenów i urzędzeń, w rejonie których zlokalizowana jest inwestycja.

b) Ustalenia dotyczącego granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Obszar objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym powodzią oraz zagrożeniami geologicznymi.

c) inne

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).

II. Załączniki

- Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół części działki o nr 8/1 KM 2 obręb Jakubowice, składająca się z części opisowej (załącznik nr 1) i części graficznej w skali 1:500 (załącznik nr 2).
- Mapa zasadnicza w skali 1:500 wraz z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (załącznik nr 3).

UZASADNIENIE:

W dniu 03.03.2023 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek Pana Mirosława Sokołowskiego działającego w imieniu i z upoważnienia Osadkowski Sp. z o. o., ul. Kolejowa 6, 56-420 Bierutów o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wiaty w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolno - hodowlanym wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na części działki o nr 8/1 KM 2 obręb Jakubowice, gmina Wilków.

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ lokalizacyjny sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Stwierdzono, że obecnie teren nie jest objęty żadnym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego (egzemplarz poprzednio obowiązującego planu dla terenu potencjalnego zainwestowania znajduje się w archiwum tut. urzędu), wobec czego mają zastosowanie przepisy art. 59 ust.1 w/w ustawy. Na podstawie dostępnego w formacie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych, w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w niniejszej sprawie. Wykorzystując dane ewidencji gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (stosowne wydruki w aktach sprawy). Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. *W trakcie postępowania żadna ze stron nie wypowiedziała się na temat planowanej inwestycji.*

Wnioskowaną do zabudowy nieruchomość oznaczoną jako działka nr 8/1, KM 2, obręb Jakubowice w części objętej wnioskiem należy uznać za wykorzystywaną na cele rolne, gdyż mieści się w definicji art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) tj. przedmiotowa część nieruchomości o nr 8/1 KM 2 obręb Jakubowice wykazana jest w katastrze nieruchomości jako użytek oznaczony symbolem Br-PsII i nie ustalono dla niej warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zmieniających dotychczasowy rolniczy charakter zabudowy. W rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) w/w grunt stanowić będzie grunt rolny pod wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego budynkiem służącym wyłącznie produkcji rolniczej w związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dla w/w inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Rozpatrując zgromadzony materiał, zgodnie z art. 61 ust. 1 stwierdzono, że wnioskowana inwestycja wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wilków – dowód w aktach sprawy. W związku ze spełnieniem powyższego warunku, zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od szczegółowej analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Dokonano analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 2 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 1 i 2 do niniejszej decyzji na podstawie, której stwierdzono, iż:

- teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – dowód – załącznik nr 1 i 2 do decyzji,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – dowód – załącznik nr 1 i 2 do decyzji,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze – dowód załącznik nr 1 i 2 do decyzji,

- niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – dowód – załącznik nr 1 i 2 do decyzji,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, dowód – załącznik nr 1 i 2 do decyzji.

Porównując wnioskowaną inwestycję z wynikami analizy, postanowiono dopuścić wnioskowaną inwestycję zgodnie z warunkami zabudowy ustalonymi w treści niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja została uzgodniona z:

1. Starostą Powiatu Namysłowskiego – art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane, kierując się art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.),
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, – art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane, kierując się art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Na podstawie egzemplarza archiwalnego, nieobowiązującego już miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, że wnioskowana inwestycja nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia ze starostą, wojewodą i marszałkiem województwa – dowód w aktach sprawy.

Decyzja ta nie podlega uzgodnieniu z pozostałymi instytucjami wymienionymi w art. 53 ust. 4 pkt 2 - 5a, 7-16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. gdyż wniosek nie odnosi się do obszarów i zadań podlegających ochronie i uzgadnianiu.

W myśl przepisu art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a. – organ zawiadomił stronę o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Wobec spełnienia przez planowaną inwestycję wszystkich warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskania uzgodnień, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, zasadnym jest ustalenie inwestorowi warunków zabudowy.

Do akt sprawy dołączono zaświadczenie wydane przez izbę samorządu zawodowego urbanistów, potwierdzające że osoba sporządzająca projekt decyzji o warunkach zabudowy posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty i sporządzania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

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).

Jeżeli niniejsza decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się

odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania o wymierzenie kary pieniężnej o której mowa w art. 51 ust. 2 i art. 64 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Żądanie, o którym mowa w art. 51 ust. 2 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Decyzja o „Warunkach zabudowy” nie zezwala na rozpoczęcie robót budowlanych. Rozpoczęcie robót budowlanych jest możliwe po otrzymaniu pozwolenia na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.).

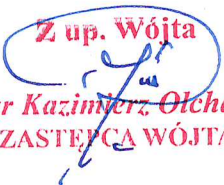
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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.

Projekt niniejszej decyzji sporządził:
mgr inż. gosp. przestrz. Artur Zelinka

Z up. Wójta

mgr Kazimierz Olchawa
ZASTĘPCA WÓJTA

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.)

Załącznik część I ust. 8 kol. 4
INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Otrzymują: 
Ewa Hutnik

1. OSADKOWSKI Sp. z o.o.
2. Właściciele nieruchomości według rozdzielnika (z uwagi na ochronę danych osobowych nie zamieszcza się wykazu właścicieli nieruchomości)
3. Strony postępowania administracyjnego według rozdzielnika (z uwagi na ochronę danych osobowych nie zamieszcza się wykazu stron postępowania)
4. a/a
EH/EH

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

sporządzona wokół terenu części działki nr 8/1 KM 2 obręb Jakubowice, gmina Wilków zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.).

Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy nr 23/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. GK.6730.20.2023.EH

Wnioskowana inwestycja wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, którego powierzchnia ok. 100 ha przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wilków, która wynosi 12 ha. W związku ze spełnieniem powyższego warunku, zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od szczegółowej analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1. Analiza sposobu zabudowy działek sąsiednich – art. 61 ust. 1 pkt 1** - 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. - *Warunek wynikający z art. 61 ust 1, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) z uwagi na powyższe uwarunkowania należy uznać za spełniony.*
- 2. Dostępność do drogi publicznej – art. 61 ust. 1 pkt 2** - teren objęty wnioskiem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki o nr 21 KM 2 obręb Jakubowice. - *Warunek wynikający z art. 61 ust 1, pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) z uwagi na powyższe uwarunkowania należy uznać za spełniony.*
- 3. Analiza istniejącego uzbrojenia terenu - art. 61 ust. 1 pkt 3** – projektowane i istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego. Przyłączenie się do sieci może nastąpić po uprzednim uzyskaniu warunków technicznych ich przyłączenia od poszczególnych administratorów sieci. - *Warunek wynikający z art. 61 ust 1, pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) z uwagi na powyższe uwarunkowania należy uznać za spełniony.*
- 4. Analiza użytków gruntowych - art. 61 ust.1 pkt 4** – Wnioskowaną do zabudowy nieruchomości oznaczoną jako działka nr 8/1 KM 2 obręb Jakubowice w części objętej wnioskiem należy uznać za wykorzystywaną na cele rolne, gdyż mieści się w definicji art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) tj. przedmiotowa część nieruchomości o nr 8/1 KM 2 obręb Jakubowice wykazana jest w katastrze nieruchomości jako użytek oznaczony symbolem Br-PsII i nie ustalono dla niej warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zmieniających

dotychczasowy rolniczy charakter zabudowy. W rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) w/w grunt stanowić będzie grunt rolny pod wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego budynkiem służącym wyłącznie produkcji rolniczej w związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. - *Warunek wynikający z art. 61 ust 1, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) z uwagi na powyższe uwarunkowania należy uznać za spełniony.*

5. Zgodność z przepisami odrębnymi - art. 61 ust. 1 pkt 5 - Wnioskowany teren nie znajduje się w obszarze, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego (art. 14 ust. 7), a zatem nie ulega obligatoryjnemu zawieszeniu do czasu uchwalenia takiego planu (art. 62 ust. 2). Planowane zamierzenie budowlane spełnia wymogi przepisów odrębnych, co skutkuje możliwością przygotowania decyzji o warunkach zabudowy. - *Warunek wynikający z art. 61 ust 1, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) z uwagi na powyższe uwarunkowania należy uznać za spełniony.*

6. Analiza warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. - *Warunek wynikający z art. 61 ust 1, pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) z uwagi na powyższe uwarunkowania należy uznać za spełniony*

Integralną częścią niniejszej analizy jest część graficzna przedstawiona na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiąca załącznik nr 2 do decyzji.

Analizę sporządził: mgr inż. gosp. przestrz. Artur Zelinka	WÓJT GMINY WILKÓW woj. opolskie	Z up. Wójta  mgr Kazimierz Olchawa ZASTĘPCA WÓJTA
---	--	--

Mapa do celów projektowych

Skala 1:500

1. Począzny układ geodezyjny - 2000/18'
 2. Wysokościowy układ geodezyjny - PL-EVRF2007-NF

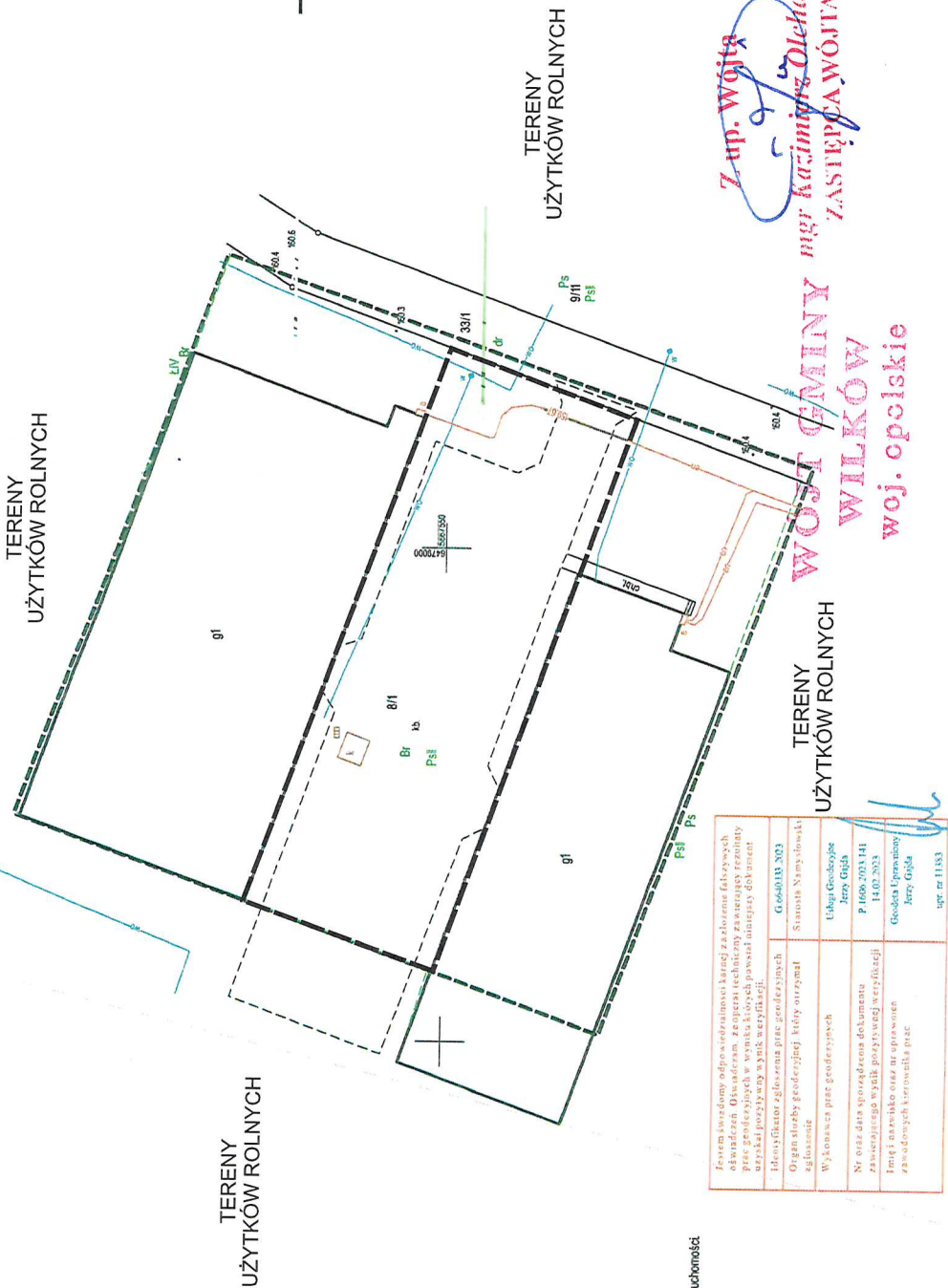
województwo : opolskie
 powiat: namysłowski
 miejscowość: JAKUBOWICE
 jednostka ewidencyjna: Wilków - 160605_2
 obręb: JAKUBOWICE - 0021

Usługi Geodezyjne Jerzy Gajda
 ul.Bolesława Wstaszewy 215, 46-100 Namysłów
 tel.607609743, jergajda@wp.pl
 Cwałdów, Uprawniony Jerzy Gajda
 nr opr. 10583

Data 14.02.2023
 Nr kł.: G.6640.033.2023
 Identyfikator obiektu 160605_2.002LAR_28/1

Ne wyłącza się istniejące w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w inwentaryzacji branżowych

Granice działki 437/218 zostały określone z wymaganą dokładnością, mapa może służyć do projektowania budynków w odległości mniejszej lub równej 1m lub innych obiektów budowlanych w odległości mniejszej lub równej 3m od granicy nieruchomości.



Zawieszony odpowiedniości karnej za złozenie fałszywych oświadczeń. Odniesienie do operacji technicznych zawierających regulatory geodezyjne, które zostały wykonane w oparciu o pomiar niniejszy dokument w sposób zgodny z prawem weryfikacji.		G.6640.033.2023	Stanisław Namysłowski
Identyfikator zgłoszenia planu geodezyjnych ogłoszeń	Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	G.6640.033.2023	Urząd Gminy Wilków
Wykonawca planu geodezyjnych	Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki pozyskanej weryfikacji	14.02.2023	Geodeta Uprawniony Jerzy Gajda
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych wykonawcy planu		op. nr 10583	

Z up. Wójta
 mgr Katarzyna Olechawa
 ZASTĘPCA WÓJTA

WOJEWÓDZTWO
 WILKÓW
 woj. opolskie



Położenie obszaru opracowania 1:10000

OZNACZENIA GRAFICZNE ANALIZY:

- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

[Signature]
 mgr inż. gosp. przeseisz. Artur Zelinka

Załącznik nr 2
 do decyzji o warunkach zabudowy
 nr 23/2023
**ANALIZA FUNKCJI
 ORAZ CECH ZABUDOWY**
 Skala 1:500

Mapa do celów projektowych

Skala 1:500

1. Pozbomy układ geodezyjny - "2000/18"
2. Wysokościowy układ geodezyjny - "PL-EVRF2007-NF"

województwo : opolskie
 powiat: namysłowski
 miejscowość: JAKUBOWICE
 jednostka ewidencyjna: Wilków - 160605_2
 obręb: JAKUBOWICE - 0021

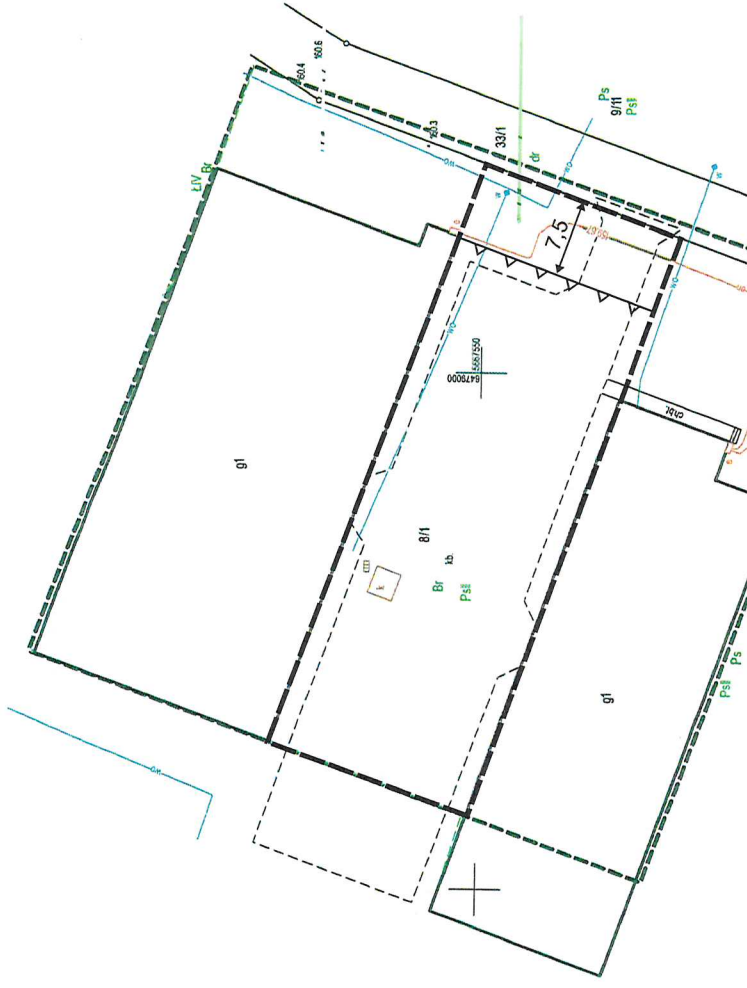
Usługi Geodezyjne Jerzy Gałpa
 ul.Bohaterów Warszawy 2/15, 46-100 Namysłów
 tel.607609743, jrzoga@wp.pl
 Geodeta Uprawniony Jerzy Gałpa
 nr upr. 1383

Data 14.02.2023
 Nr kł: G.6640.133.2023

Identyfikator działki: 160605_2002LUR_28/1

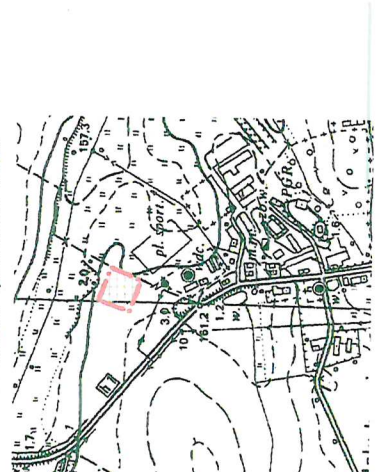
Na wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń poziomych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w sytuacjach branżowych

Granica działki 437/2/8 została określona z wymaganą dokładnością, mapa może służyć do projektowania budynków w odległości mniejszej lub równej 4m lub innych obiektów budowlanych w odległości mniejszej lub równej 3m od granicy nieruchomości.



Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń. Oświadczam, że opierałem się na rzetelnych i wiarygodnych danych oraz że niniejszy dokument nie zawiera fałszywych informacji.		G.6640.133.2023	Starosta Namysłowski
Identyfikator zgłoszenia przez geodezyjnych z ogłoszenie	Organ starosty geodezyjnej, który otrzymał Wykonawca przez geodezyjnych	Urząd Geodezyjny Jerzy Gałpa	Starosta Namysłowski
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyjątki pozostawiaj narysowania i innych nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kontrolanta prac		P.1606.2023.141 14.02.2023 Geodeta Uprawniony Jerzy Gałpa upr. nr 1383	

Położenie obszaru opracowania 1:10000



WOJEWÓDZINA WILKÓW
 woj. opolskie

Z up. Wojtu
 mgr Kacimierz Olichawa
 ZASTĘPCA WÓJTY

LEGENDA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- △△△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Polina

Projekt decyzji sporządził:
 mgr inż. gosp. przestrz. Artur Zelinka

Załącznik nr 3
 do decyzji o warunkach zabudowy
 nr 23/2023

Skala 1:500

