

Kluczbork, dnia 30 czerwca 2022 r.

GNP.6730.35.2022.MG

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy,

– po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 21.04.2022 r. (data wpływu),

dotyczącego: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w miejscowości Unieszów, stanowiącego w operacie ewidencji gruntów i budynków działkę ewidencyjną nr 121/1 k.m.1, dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek produkcyjny pelletu i brykietów drzewnych wraz z zapleczem socjalnym,

na podstawie przepisów odrębnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
- 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 2003 r. nr 164, poz. 1588),

u s t a l a m

dla:

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek produkcyjny pelletu i brykietów drzewnych wraz z zapleczem socjalnym na działce ewidencyjnej nr 121/1 k.m.1 w miejscowości Unieszów.

Warunki są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

Przedmiotem planowanej inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania wolnostojącego budynku gospodarczego na działce ewidencyjnej nr 121/1 k.m.1 obręb Unieszów na budynek produkcyjny pelletu i brykietów drzewnych wraz z zapleczem socjalnym.

Gabaryty zewnętrzne budynku adaptowanego do funkcji produkcyjnej oraz sposób zagospodarowania działki nr 121/1 k.m.1 nie będą podlegać zmianom.

II. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Stosownie do przepisu art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia staroście. Zgłoszenia do Starosty Kluczborskiego należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania. Zgłoszenie powinno spełniać warunki, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy – prawo budowlane.

2. Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 oraz w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.).
3. Zgodnie z § 3 ust. 1. pkt. 82 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), instalacja związana z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach odpadów, inna niż wymieniona w § 2 ust. 1 pkt 41-47, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany.
4. Należy uwzględnić warunki i wymagania, określone w decyzji Burmistrza Miasta Kluczborka OŚ.6220.13.2021.AW, z dnia 08.03.2022 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Realizacja linii technologicznej do produkcji pelletu i brykietu w miejscowości Unieszów dz. nr 121/1 k.m.1, Gmina Kluczbork”.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy są następujące:

1. Ustalenia dotyczące funkcji i zagospodarowania terenu:

- 1.1. Granicę terenu inwestycji na działce nr 121/1 k.m.1 obręb Unieszów określa część graficzna do niniejszej decyzji.
- 1.2. Zagospodarowanie terenu inwestycji: należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 1–2b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.).
- 1.3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie dotyczy.
- 1.4. Przeznaczenie adaptowanych pomieszczeń: na potrzeby zakładu produkcyjnego pelletu i brykietów drzewnych wraz z zapleczem socjalnym.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2.1. Dla budynku gospodarczego oznaczonego w części graficznej do niniejszej decyzji ustala się zmianę sposobu użytkowania na budynek produkcyjny pelletu i brykietów drzewnych wraz z zapleczem socjalnym, z zachowaniem:
 - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej w części graficznej do niniejszej decyzji,
 - b) dotychczasowej powierzchni zabudowy,
 - c) dotychczasowej formy i gabarytów zabudowy, w tym: szerokości i długości, wysokości do kalenicy, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, liczby kondygnacji oraz geometrii dachu.
- 2.2. Dopuszcza się wykonanie prac adaptacyjnych wewnątrz budynku gospodarczego.

3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 3.1. W granicach terenu objętego ustaleniami niniejszej decyzji nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1098, z późn. zm.).
- 3.2. Teren inwestycji nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej i w jego granicach nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 710, z późn. zm.).
- 3.3. Teren inwestycji nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

3.4. 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.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 4.1. Zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza wodociągowego.
- 4.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do istniejącego zbiornika wybieralnego.
- 4.3. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych: na własny teren nieutwardzony w granicach nieruchomości.
- 4.4. Zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza energetycznego.
- 4.5. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o wysokosprawne urządzenia grzewcze.
- 4.6. Gromadzenie i usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.
- 4.7. Obsługa komunikacyjna: w sposób dotychczasowy, istniejącym zjazdem na teren posesji.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 5.1. Należy zapewnić spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego i wymagań higieniczno – sanitarnych. Realizacja inwestycji nie może powodować pozbawienia lub ograniczenia na sąsiadujących z przedmiotowym terenem nieruchomościach, dostępu do: drogi publicznej, urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 5.2. Eksploatacja obiektu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, terenach szczególnego zagrożenia powodzią i terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

..... nie dotyczy

IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej część graficzną do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 21 kwietnia 2022 r. (data wpływu) wystąpił do Burmistrza Miasta Kluczborka, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek produkcyjny pelletu i brykietów drzewnych wraz z zapleczem socjalnym na działce ewidencyjnej nr 121/1 k.m.1 w miejscowości Unieszów. Wniosek zawierał: określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w formie opisowej i graficznej; określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500; określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko. Ponadto do wniosku dołączono kopię decyzji Burmistrza Miasta Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla przedsięwzięcia pn. „Realizacja linii technologicznej do produkcji pelletu i brykietu w miejscowości Unieszów dz. nr 121/1 k.m.1, Gmina Kluczbork” (znak: OŚ.6220.13.2021.AW z dnia 08.03.2022 r.)

W postępowaniu wstępnym, poprzedzającym merytoryczne rozpatrzenie sprawy ustalono, że stronami postępowania oprócz wnioskodawcy są także właściciele lub władający działkami sąsiadującymi

z terenem inwestycji. O wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiadomiono strony postępowania – pismem nr GNP.6730.35.2022.MG z dnia 29 kwietnia 2022 r., w którym określono 7 dniowy termin do zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz do złożenia ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Strony powiadomione o wszczęciu postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, w przypadku gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje w decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 59 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, cyt.:

- 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: 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.*

Przeprowadzona analiza (załącznik nr 2) wykazała, że wnioskowany teren inwestycji na działce ewidencyjnej nr 121/1 k.m.1 obręb Unieszów:

- jest terenem zabudowanym budynkiem gospodarczym, a planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest związane z realizacją nowej zabudowy;
- posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej nr 1321 O na działce drogowej nr 141, poprzez istniejący zjazd na teren posesji;
- nie wymaga realizacji nowych przyłączy infrastruktury technicznej;
- nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.), ponieważ w granicach terenu inwestycji na działce nr 121/1 k.m.1 obręb Unieszów nie występują gleby podlegające ochronie;
- przepisy ustaw odrębnych, w tym m.in.: prawa budowlanego, prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, o ochronie i opiece nad zabytkami, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawo wodne i innych ustaw – nie wykluczają przedmiotowego terenu z możliwości wykonania planowanego przedsięwzięcia;
- położony jest poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach przeprowadzonej analizy, stwierdzono także, że:

- w granicach terenu inwestycji nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- teren inwestycji położony jest poza granicami terenów zamkniętych, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, obszarów zagrożonych powodzią;
- wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2 i § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), a Inwestor uzyskał wymaganą przepisami ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2373, z późn. zm.), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji;
- teren inwestycji posiada powierzchnię i kształt umożliwiające realizację inwestycji we wnioskowanym zakresie, w sposób zapewniający spełnienie: wymagań przepisów odrębnych oraz ochronę interesów osób trzecich.

W związku z realizacją inwestycji w ramach terenu przylegającego do pasa drogowego drogi powiatowej nr 1321 O, projekt niniejszej decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 - w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został uzgodniony:

1/ z Wydziałem Zarządzania Drogami Starostwa Powiatowego w Kluczborku, decyzja nr ZD.673.29.2022.AK z dnia 31.05.2022 r.

Realizacja inwestycji nie wpłynie niekorzystnie na środowisko i nie będzie oddziaływać na uzasadniony interes osób trzecich.

Pouczenie

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.

Organ, który wydał niniejszą decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kluczborka w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

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 Burmistrzowi Miasta Kluczborka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Część graficzna
2. Analiza - tekst

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
2. Powiat Kluczborski, ul. Katowicka 1, 46-200 Kluczbork
3. Strony postępowania (w aktach sprawy)
4. a/a

Decyzję przygotował:

mgr Jacek Dobor
mgr. urbanistyka
nr 1698

Z up. Burmistrza
mgr Joanna Kowalik
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

Do decyzji nr GNP.6730.35.2022.MG o warunkach zabudowy z dnia 30 czerwca 2022 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na działce ewidencyjnej nr 121/1 k.m.1 obręb UNIESZÓW w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503).

1. Cel analizy

Celem analizy jest wykazanie, że teren inwestycyjny i planowane zamierzenie inwestycyjne spełniają wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), a w przypadku stwierdzenia, iż wymogi te są zachowane - ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w aspekcie istniejących funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego część działki ewidencyjnej nr 121/1 k.m.1 obręb Unieszów oraz terenów sąsiednich – 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 przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588), w tym z uwzględnieniem wymagań dotyczących ustalenia: linii zabudowy; wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu; szerokości elewacji frontowej; wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych).

Analizę opracowano w związku z wnioskiem [], w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w miejscowości Unieszów, stanowiącego w operacie ewidencji gruntów i budynków część działki ewidencyjnej nr 121/1 k.m.1, dla inwestycji polegającej na budowie zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek produkcji pelletu i brykietu drzewnego wraz z zapleczem socjalnym.

2. Obszar analizy

W związku z charakterem planowanego przedsięwzięcia, tj. zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na dz. nr 121/1 na budynek produkcyjny pelletu i brykietu drzewnego, bez jego rozbudowy i nadbudowy, nie wyznaczono obszaru analizy w celu określenia cech i funkcji dla nowej zabudowy.

3. Położenie terenu inwestycji w strukturze przestrzennej wsi Unieszów

Działka nr 121/1 k.m.1 położona jest w centralnej części wsi Unieszów, w rejonie istniejącej luźnej zabudowy zagrodowej usytuowanej przy głównej drodze – powiatowej 1321 O na działce drogowej nr 141.

Dominującą formą użytkowania gruntów w sąsiedztwie wnioskowanego terenu inwestycji są użytki rolne, w tym zabudowane siedliskami zabudowy zagrodowej. Elementami antropogenicznymi zagospodarowania w sąsiedztwie dz. nr 121/1 oprócz zabudowy zagrodowej są: droga publiczna – powiatowa oraz napowietrzne linie energetyczne niskiego napięcia.

Położenie terenu inwestycji na tle struktury wsi Unieszów oznaczono na Rys.1.

4. Charakterystyka terenu

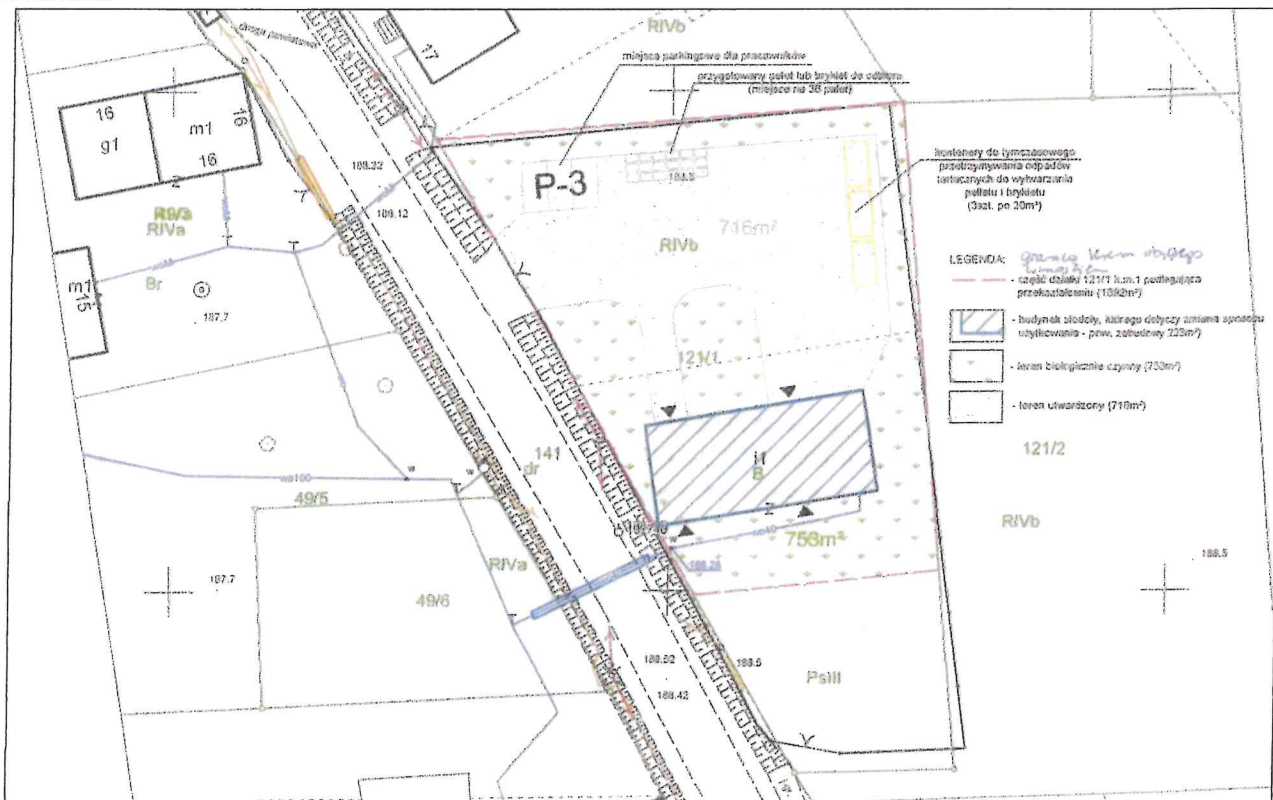
Teren wnioskowanej inwestycji obejmuje środkową i północną część działki nr 121/1 k.m.1. Według rejestru gruntów działkę nr 121/1 k.m.1 o powierzchni 0,2100 ha stanowią: grunty orne (RIVb), tereny mieszkaniowe (B) oraz pastwiska (PsIII). W granicach wnioskowanego terenu inwestycji na dz. nr 121/1 k.m.1, o powierzchni 0,1692 ha znajdują się grunty orne i teren mieszkaniowy.

W stanie istniejącym działka użytkowana jest zgodnie ze stanem rejestrowym. W części środkowej działki zlokalizowany jest budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 223 m². Budynek jest parterowy, kryty dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 41°. Budynek ma szczytowe usytuowanie względem drogi. Kalenica usytuowana jest na wysokości 8,1 m pod kątem ok. 70° z drogą powiatową.

Górna krawędź elewacji frontowej znajduje się na wysokości 4,35 m, a szerokość elewacji frontowej wynosi 22,1 m. Południowo-zachodni narożnik budynku gospodarczego zlokalizowany jest w odległości 0,5 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową na dz. nr 141.

5. Rodzaj planowanej inwestycji

Rys. 2. Koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji na dz. nr 121/1 k.m.1 obręb Unieszów wg. wniosku Inwestora.



6. Ograniczenia zagospodarowania

Teren inwestycji nie jest położony w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1098, z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej i w jej granicach nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.). Teren inwestycji położony jest poza granicami terenów zamkniętych, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarów ograniczonego użytkowania.

Wnioskowana inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany na podstawie §3 ust. 1 pkt. 82 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).

Jednocześnie Inwestor uzyskał decyzję Burmistrza Kluczborka o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla przedsięwzięcia pn. „Realizacja linii technologicznej do produkcji pelletu i brykietu w miejscowości Unieszów dz. nr 121/1 k.m.1, Gmina Kluczbork” (znak: OŚ.6220.13.2021.AW z dnia 08.03.2022 r.) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

7. Wymagania prawne

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe 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: 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.*

Przeprowadzona analiza wykazała, że wnioskowany teren inwestycji na dz. nr 121/1 k.m.1 w miejscowości Unieszów:

ad. 1) jest terenem zabudowanym budynkiem gospodarczym, a planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest związane z realizacją nowej zabudowy;

ad.2) posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej nr 1321 O na działce drogowej nr 141, poprzez istniejący zjazd na teren posesji;

ad.3) nie wymaga realizacji nowych przyłączy infrastruktury technicznej;

ad.4) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326, z późn. zm.), ponieważ w granicach terenu inwestycji na działce nr 121/1 k.m.1 obręb Unieszów nie występują gleby podlegające ochronie;

ad.5) przepisy ustaw odrębnych, w tym m.in.: prawa budowlanego, prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, o ochronie i opiece nad zabytkami, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawo wodne i innych ustaw – nie wykluczają przedmiotowego terenu z możliwości wykonania planowanego przedsięwzięcia;

ad.6) położony jest poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Podsumowanie – wytyczne do decyzji o warunkach zabudowy

1) Linia zabudowy.

Obowiązuje zachowanie dotychczasowej linii zabudowy – przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek produkcyjny.

2) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy.

Bez zmian – przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek produkcyjny.

3) Szerokość elewacji frontowej.

Bez zmian – przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek produkcyjny.

4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

Bez zmian – przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek produkcyjny.

5) Geometria dachu.

Bez zmian – przedmiotem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek produkcyjny.

Fot. 1. Budynek gospodarczy na działce nr 121/1 k.m.1 – widok na elewację południową



Fot. 3. Droga powiatowa nr 1321 O na wysokości terenu inwestycji na dz. nr 121/1 k.m.1 (po prawej)



Fot. 2. Budynek gospodarczy na działce nr 121/1 k.m.1 – widok na elewację zachodnią i północną



Fot. 4. Istniejący zjazd z drogi powiatowej na teren dz. nr 121/1 k.m.1



mgr Jacek Dobor
upr. urbanistyczne
nr 1698

Z up. Burmistrza

mgr Joanna Kowalik
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

CZĘŚĆ GRAFICZNY
do DECYZJI GNP.6730.35.2022.MG
z dnia 30.06.2022 r.



Oznaczenia

- linie rozgraniczające teren inwestycji na dz. nr 121/1 k.m.1
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zmiana sposobu użytkowania bud. gospodarczego na budynek produkcji pelletu i brykietu drzewnego wraz z zapleczem socjalnym
- istniejący zjazd na teren posesji

mgr Jacek Dobor
upr. urbanistyczne
nr 1698

Z up. Burmistrza
mgr Joanna Kowalik
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego