

BURMISTRZ BIAŁEJ
ul. Rynek 10, 48-210 Biata

GKZP.6733.6.2023

Biata, 11.01.2024 r.

DECYZJA Nr GKZP.6733.6.2023
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

ustalam

na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe
– Nadleśnictwo Prószków

lokalizację inwestycji celu publicznego
dla inwestycji obejmującej
budowę kancelarii leśnictwa

oznaczenia geodezyjne: obręb: Chrzelice, AM-11, część działki nr 1675/3

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**
Budynek biurowy – budowa kancelarii leśnictwa.
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**
wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:
 - a) funkcja: gospodarca leśna – budynek biurowy dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - b) linia zabudowy: wyznaczona jako nieprzekraczalna linia nowej zabudowy,
w odległości 8 metrów od granicy drogi powiatowej – dz. nr 1675/2, AM-11, obręb Chrzelice, jak przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) szerokość elewacji frontowej: do 14,0 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji, jej okapu, gzymsu lub attyki: do 4,0 m,
 - e) wysokość głównej kalenicy dachu: do 7,5 m,
 - f) kał nachylenia dachu: do 45°,
 - g) układ połaci dachowych: dwuspadowy,
 - h) kierunek głównej kalenicy dachu: nie ustala się.
- 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
 - 1) inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), t. j. na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;
 - 2) inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolami S-RIV, S-RV i Ls; zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) oraz z art. 3 ust. 2 ustawy o lasach (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 ze zm.), teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nieleśne, ponieważ inwestycja jest gruntem leśnym w rozumieniu ww. ustaw;
 - 3) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy 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 i nie znajduje się w katalogu zawartym w Rozporządzeniu Rady

Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

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

Jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, Inwestor jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot, przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Białej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Infrastruktura techniczna:

- a) **z sieci elektroenergetycznej** – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
- b) **z sieci wodociągowej** – poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
- a) **odprowadzenie ścieków** – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki, zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) **odprowadzanie wód opadowych** – do gruntu, na teren własnej działki,
- c) **odprowadzanie odpadów stałych** – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- d) **zaopatrzenie w ciepło** – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) komunikacja:

- obsługa komunikacyjna inwestycji: istniejącym zjazdem z drogi powiatowej – działka nr 1675/2, AM-11, obręb Chrzelice.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) **określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:**
 - planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) **określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:**
 - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i telekomunikacyjnych;
- 3) **określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:**
 - zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
- 4) **określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:**
 - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi vibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,

- planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - o ile przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. nie stanowią inaczej, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdującego się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 tejże ustawy),
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.
- 7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiskal).**
Teren, na którym planowana jest inwestycja nie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeniami geologicznymi.
- 8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**
Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.
- 9. **Uzyskanie uzgodnień:**
Inwestycja uzyskała uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt 2a, 5, 6, 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:
 - a) Państwowej Inspekcji Sanitarnej (art. 53, ust. 4, pkt 2a),
 - b) Marszałka Województwa Opolskiego (art. 53, ust. 4, pkt 5),
 - c) Starosty Prudnickiego (art. 53, ust. 4, pkt 6),
 - d) Zarządu Zlewni w Opolu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (art. 53, ust. 4, pkt 6),
 - e) Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych (art. 53, ust. 4, pkt 6),
 - f) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (art. 53, ust. 4, pkt 8),
 - g) Zarządu Dróg Powiatowych (art. 53 ust. 4 pkt 9).
- 10. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**
Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej decyzji.

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

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną, uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o pizp.

UZASADNIENIE

Dnia 16.11.2023 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w ośnwie niniejszej decyzji, wystąpiło Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Prószków, reprezentowane przez pełnomocnika Panią Ewelinę Sokolowską.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (odpowiednie wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego, w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przysługujących im uprawnieniach.

Inwestora i właściciela nieruchomości, na której planowana jest lokalizacja ww. inwestycji zawiadomiono na piśmie, zaś pozostałe strony poprzez zamieszczenie obwieszczenia Burmistrza Gminy Biała:

- obwieszczenie wywieszone było na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Biała oraz w miejscowości Chrzelice,
- na stronie internetowej Urzędu Gminy Biała.

W świetle art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 cytowanej ustawy uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiązą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją. **Wniosek o pozwolenie na budowę może też wykraczać poza warunki nią określone.**



mgr inż. Aleksandra Sokołowska
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej
i Zamówień Publicznych

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

Burmistrz w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

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

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, ul. Oleśka 19a, 45-052 Opole za moim pośrednictwem w terminie 14 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. Załączniki graficzne do decyzji – mapy w skali 1:1000 – załączniki nr 1A i 1B
2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Otrzymują strony postępowania określone w aktach sprawy
2. Aa

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Opolskiego

Na podstawie art. 4, art. 6 ust 1. pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 poz. 2142 ze zm.) dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości zł.

Decyzja stała się

ostateczna dnia 31.01.2024r.

Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami
mgr inż. Dawid Sidorczak

Opracowała:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
URBANISTA

uprawniona do projektowania
zg. z art. 5 pkt 3 i 4 ustawy PZiP

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,
NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Analiza sporządzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

1. Rodzaj inwestycji:
Budowa kancelarii leśnictwa.

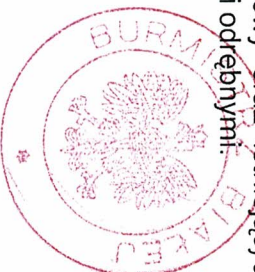
2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

L.p.	Obręb	Arkusze	Nr działki	Klasyfikacja gruntu	Właściciel/władający
1.	Chrzelice	11	1675/3	Ls S-RV S-RVI	Skarb Państwa

- 1) inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), t. j. na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;
- 2) teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest położony w granicach terenu górniczego;
- 3) teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest położony w granicach terenu zagrożonego powodzią;
- 4) teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) użytkowanie działki zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolami S-RIV, S-RV i Ls; zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) oraz z art. 3 ust. 2 ustawy o lasach (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 ze zm.), teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nieleśne, ponieważ inwestycja jest gruntem leśnym w rozumieniu ww. ustawy;
- 2) odległości od istniejącej zabudowy oraz istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;



Z up. Burmistrza
mgr inż. Aleksandra Sokółowska
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej
i Zastępca Publicznych

Opracowała:

mgr inż. Joanna Świlińska-Rodulke
URBANISTA

uprawnienia do projektowania
zg. z art. 5 pkt 3 i 4 ustawy PIZP



16.01