

20
25.08.2023

**DECYZJA
o ustaleniu warunków zabudowy**

Decyzja niniejsza stała się

ostateczna dnia 31.08.2023r.

Kozłowski

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 54 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.05.2023r., Sanockiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 59, 38 – 500 Sanok.

USTALAM

warunki zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku elektrociepłowni Posada

przewidzianego do realizacji na działkach nr 2141, 2138, 2136/17, 2136/34, 2136/32, 2136/36, 2142/4, 2142/3, 2142/2, 2142/1, 2143/3, 2143/5 położonych w Sanoku, obręb Posada, przy ulicy Stróżowskiej, w obszarze oznaczonym w części graficznej decyzji

dla: **Sanockiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 59, 38 – 500 Sanok**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:

Budowa budynku elektrociepłowni Posada

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

zabudowa przemysłowa

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego.

- 3.1. Budynek kształtować do dwóch kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia.
- 3.2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z częścią graficzną decyzji.
 - od strony drogi gminnej – wewnętrznej działki nr 2136/33, 2136/35, 2136/50 w odległości 4,0 m od granic geodezyjnych działek,
 - od strony potoku Stróża Mała działki nr 2214/1, 2214/2 w odległości 15,0 m od granic geodezyjnych działek.Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy nie narusza odległości lokalizacji budynków od krawędzi drogi powiatowej, o której mowa w ustawie o drogach publicznych oraz zachowania nieograniczonego dostępu do wód w ramach swobodnego korzystania (konserwacji itd.), o którym mowa w prawie wodnym.
- 3.3. Ustalono wskaźnik wielkości powierzchni planowanej zabudowy nie mniej niż 8% nie więcej niż 18%, terenu objętego decyzją w liniach rozgraniczających.
- 3.4. Szerokość elewacji frontowej budynku – 20,0 m ± 20% tolerancji.



- 3.5. Maksymalna wysokość budynku do szczytu kalenicy i górnej krawędzi elewacji frontowej – gzymsu (attyki) nie wyżej niż 17,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, dopuszcza się wykonanie komina do 22,0 m.
- 3.6. Dach nad bryłą główną budynku płaski (stropodach) od 0° do 12°.
- 3.7. Pokrycie dachowe z papy, blachy płaskiej z rąbkiem stojącym, blachy profilowanej, płyt warstwowych.
- 3.8. Kolorystyka elewacji budynku zgodna z kolorystyką elewacji budynków sąsiednich.
- 3.9. Elementy wykończeniowe budynku z materiałów naturalnych lub naturalno – podobnych harmonizujących z elewacją i pokryciem dachowym.
- 3.10. Pozostawić min. 20% powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających teren inwestycji.
- 3.11. Zachować odległości obiektów kubaturowych od istniejących elementów infrastruktury technicznej, a w przypadku kolizji z infrastrukturą zastosować rury ochronne lub przebudować zgodnie z przepisami szczególnymi. Elementy te należy przystosować do nowych warunków pracy.
- 3.12. Zachować warunki techniczne lokalizacji uzbrojenia podziemnego zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3.13. Dojścia i dojazdy wykonać jako utwardzone.
- 3.14. Budowa infrastruktury towarzyszącej winna być zgodna z przepisami odrębnymi.
- 3.15. Wprowadzić zieleni ozdobną niską i średnią dostosowaną do warunków siedliskowych, poprawiającą walory estetyczne otoczenia. Przy doborze zieleni należy uwzględnić gatunki rodzime.
- 3.16. Kształtowanie terenu w sposób nie powodujący niekorzystnego (negatywnego) wpływu na działki sąsiednie np. powodujące zmianę stosunków wodnych, zalewanie terenu lub utrudniające odpływ wód opadowych itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.17. Inwestycję należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz odpowiednimi do zakresu inwestycji przepisami branżowymi i polskimi normami.
- 3.18. Posadowienie inwestycji w sposób zgodny z wymaganiami określonymi w § 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012. 463).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Na działkach objętych decyzją nie wprowadza się zakazów, nakazów czy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z ustawy z dnia 27.04.2001r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2556 z późn. zm.), oraz ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 1336), ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 1094 z późn. zm.), bowiem zarówno teren objęty wnioskiem, jak też samo zamierzenie inwestycyjne nie podlega w/w przepisom szczególnym.

Inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.) nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Na działkach objętych decyzją nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr



kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 840), bowiem zarówno teren objęty wnioskiem, jak też samo zamierzenie inwestycyjne nie podlega w/w przepisom szczególnym.

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

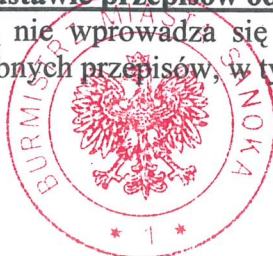
- a) dostęp do drogi publicznej – istniejący, pośredni do drogi powiatowej ul. Stróżowska - oznaczonej jako działka nr 2212/13, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działki nr 2136/50, 2136/35, 2136/33, 2136/16.
- b) wyposażenie w infrastrukturę techniczną należy zapewnić poprzez:
 - odprowadzenie wód opadowych, roztopowych – zagospodarować na działkach objętych decyzją, w sposób zapewniający zachowanie aktualnego stanu stosunków wodnych w granicach lokalizacji i w bezpośrednim sąsiedztwie, nie powodujący szkody na działkach sąsiednich, docelowo wody opadowe należy skierować do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach administratora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach administratora sieci,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej na warunkach administratora sieci,
 - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej wg warunków technicznych administratora sieci,
 - odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach administratora sieci,
 - wyposażenie w energię cieplną – indywidualne,
 - wyposażenie w środki łączności – z sieci telekomunikacyjnej, na warunkach administratora sieci,
- c) gospodarka odpadami komunalnymi – na warunkach obowiązujących w gminie,
- d) gospodarka odpadami powstającymi w czasie pracy instalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) miejsca postojowe dla samochodów – należy zapewnić min. 3 miejsca postojowe dla samochodów na działkach objętych decyzją.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 7.1. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach prawa oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023r., poz. 682 z późn. zm.).
- 7.2. Ochrona interesów osób trzecich winna być zapewniona poprzez ochronę przed:
 - a) pozbawieniem:
 - 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,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 8.1. Na działkach objętych decyzją nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń czy ograniczeń wynikających z odrębnych przepisów, w tym z położenia działki w:



- obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, czy powstawaniem obrywów skalnych,
- obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- terenach i obszarach górniczych,

bowiem z analizy Fizjografii Ogólnej miasta Sanoka i map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, wykonanymi w ramach realizacji III etapu projektu SOPO – System Osłony Przeciwsuwiskowej przekazanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy oraz zgodnie z opublikowanymi w dniu 22 października 2020r. w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego, jak też zasięgu terenów górniczych wynika, iż przedmiotowy teren leży poza w/w terenami i obszarami.

- 8.2. Na działkach objętych decyzją nie wprowadza się nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ponieważ działki objęte przedmiotową inwestycją stanowią użytki: B, Ba, Bi, Bp, dlatego też nie mają tu zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409) Powierzchnia działek objętych decyzją w liniach rozgraniczających wynosi 0,2569 ha.
- 8.3. Zarówno zakres inwestycji jak też jej lokalizacja na terenie położonym poza obszarem Natura 2000, powoduje, iż dla przedmiotowej inwestycji nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia postępowania administracyjnego w zakresie oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w przepisach ustawy z 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 1094 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 1336).
- 8.4. Działki objęte decyzją leżą w terenach występowania udokumentowanych zbiorników wód podziemnych tj. w obszarze zasięgu zbiornika warstw krośnieńskich (Sanok-Lesko) nr 431.

9. Linie rozgraniczające teren lokalizacji inwestycji określone zostały w części graficznej niniejszej decyzji literami ABCDEFGHIJK-A.

10. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy.

sporządzona została na kopii mapy zasadniczej przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Sanoku w skali 1:1000.

Nazewnictwo i oznaczenia zawarte w części graficznej obowiązują w zakresie ustalonym.

11. Wyniki analizy warunków zabudowy zawierające:

- część tekstową stanowią załącznik nr 1 do przedmiotowej decyzji,
- część graficzną stanowią załącznik nr 2 do przedmiotowej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 19.05.2023r. Sanockie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 59, 38 – 500 Sanok, wystąpiło do Burmistrza Miasta Sanoka z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa budynku elektrociepłowni Posada”, przewidzianego do realizacji w Sanoku, obręb Posada, przy ulicy Stróżowskiej na działce nr 2141, 2138, 2136/17, 2136/34, 2136/32, 2136/36, 2142/4, 2142/3, 2142/2, 2142/1, 2143/3, 2143/5.



Burmistrz Miasta Sanoka przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ I instancji zapewnił czynny udział wszystkim stronom postępowania, przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwił wypowiedzenie się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego Burmistrz Miasta Sanoka ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem, po dokonaniu analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
2. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji
- zgodnie z zapisem art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2.

Obszar objęty wnioskiem położony jest w terenach zainwestowanych budownictwem przemysłowym, magazynowym, mieszkalnym jedno i wielorodzinnym, oświatowym, handlowo-usługowym oraz innymi niemieszkalnymi uzbrojonym w podstawowe elementy infrastruktury technicznej. Realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego stanowi dalszy rozwój funkcji przemysłowej znajdującej się w analizowanym obszarze.

Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć zgodnie z wykładnią systemową i funkcjonalną, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu (por. wyroki Naczelnego Sadu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2016r., sygn. akt: II OSK 2622/14, z dnia 26 marca 2015r., sygn. akt: II OSK 2058/13). Planowana funkcja przemysłowa dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, stanowi kontynuację funkcji zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich.

Z analizy urbanistycznej wykonanej dla obszaru przyjętego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego wynika:

- 1) działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej ul. Stróżowska, 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 obszarze analizowanym znajdują się budynki produkcyjne, umożliwiające określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Stróżowska.
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem B, Ba, Bi, Bp.
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.



Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Wniosek został przeanalizowany pod kątem zgodności z art. 61 oraz art. 56 cyt. ustawy oraz pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi.

Po dokonaniu analizy Burmistrz Miasta nie znajduje podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt decyzji został uzgodniony z właściwym organem stosownie do przepisów art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j.:

- 1) Organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych:
 - Marszałek Województwa Podkarpackiego - Geolog WojewódzkiPostanowienie znak: OS-IV.7634.2032.2023.WZ z dnia 16.08.2023r.
- 2) Właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego:
 - Powiatowym Zarządem Dróg w Sanoku.Postanowienie znak: UZ.456.57.2023 z dnia 08.08.2023r.
- 3) Organem właściwym w sprawie melioracji wodnych:
 - Dyrektorem Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody PolskiePostanowienie znak: RZ.ZPU.3.521.1388.2023 z dnia 10.08.2023r.

Zarówno charakter inwestycji, jak też jej zakres oraz lokalizacja, nie wymaga uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ustawy.

Oznacza to, że Burmistrz Miasta działając w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, ustalił warunki zabudowy zgodnie z wnioskiem strony.

Spełniając wymogi art. 54 cyt. na wstępie ustawy niniejsza decyzja o warunkach zabudowy określa:

- 1) rodzaj inwestycji,
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:
 - warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie w stosownej skali.

Stosownie do art. 55, w związku z art. 64 ustawy, decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

Uwzględniając przedstawiony stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji.



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.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art.65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wniosek o pozwoleniu na budowę należy złożyć do właściwego organu administracji architektoniczno - budowlanej w terminie ważności niniejszej decyzji wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością oraz projektem budowlanym z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od jego 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.**

Złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest również możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki: (dla wnioskodawcy)

- 1) Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej decyzji (dla stron postępowania pozostaje do wglądu w aktach sprawy).
- 2) Wyniki analizy, załącznik Nr 1 – tekstowy do decyzji o warunkach zabudowy, stanowiący integralną część niniejszej decyzji.
- 3) Wyniki analizy, załącznik Nr 2 – część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej decyzji (dla stron postępowania pozostaje do wglądu w aktach sprawy).



Z up. BURMISTRZA
Krzysztof Cwiąkała
Naczelnik Wydziału

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.
2. Aa/RM

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł.,
zgodnie z częścią I kolumna 3 ust. 8 załącznika
do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie
skarbowej (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2142 z późn. zm.).