

BOŚ.6733.39.3.2015

**DECYZJA Nr 39/2015
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647 z póź. zm), oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz.U.2013.267, ze zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia 16.06.2015r, Gminy Wąsosz, pl. Wolności 17, 56-210 Wąsosz w sprawie ustalenia warunków zabudowy:

ustalam

na rzecz Gminy Wąsosz,

warunki zabudowy

w miejscowości:

Wąsosz, gmina Wąsosz, powiat Góra, województwo dolnośląskie;

dz. nr 180/6, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167 obręb: Wąsosz,

dla inwestycji obejmującej:

wydzielenie drogi wewnętrznej.

1. **Rodzaj inwestycji:** Droga wewnętrzna. Wydzielenie drogi wewnętrznej. Granice terenu objętego decyzją oznaczone zostały na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:**
 - 2.1. **Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 2.1.1. Wniosek dotyczy wydzielenia drogi wewnętrznej. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) odstąpiono od określenia 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.
 - 2.1.2. Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu: Wydzielenie drogi wewnętrznej. Długość drogi 400m, szerokość do 10m. Zagospodarowanie terenu inwestycji winno uwzględniać wymogi określone w art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U.2013.267, ze zm.).
 - 2.1.3. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623 ze zm).
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 ze zm.).
 - rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132 z 1997r poz. 877).
 - ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t).
 - 2.2. **Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:
 - ustawy z 27 kwietnia 2001r prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 25 z 2008r. poz 150 tj. ze zmianami.);
 - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (Dz.U.2012.145 j.t. ze zmianami.);
 - ustawa z dnia 18.07.2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2001 poz. 747 ze zm.);
 - ustawy z dnia 14 marca 1985r o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. Nr 122 z 2006r. poz. 851 ze zm.);
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz.U.2009.151.1220 j.t. ze zm.);
 - ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003r poz. 1568 ze zm.);
 - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 08.07.2004r w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168 z 2004r, poz. 1763);
 - rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004r.w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U.2011.165.987);
 - ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 z 2008r., poz. 1227).

- 2.2.2. W trakcie prowadzenia działań inwestycyjnych warunki naturalne środowiska nie mogą ulec zniszczeniu, ograniczeniu lub uszkodzeniu.
- 2.2.3. Przedmiotowy teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, (rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 35 z dnia 28 listopada 2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”). Zamierzenie nie jest sprzeczne z ustaleniami dotyczącymi Obszaru.
- 2.2.4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu a jeśli nie jest to możliwe wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

2.3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
- ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t);
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059 j.t.);
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U.2013.21);
 - ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tekst jedn. Dz.U.2012.391);
 - ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).
- 2.3.2. Dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący zjazd do drogi publicznej – drogi gminnej dz. nr 194.
- 2.3.3. Zapotrzebowanie na:
- energię elektryczną – nie wnioskowano;
 - wodę – nie wnioskowano;
 - ciepło – nie wnioskowano;
 - kanalizację sanitarną - do czasu realizacji i podłączenia do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - sieć telekomunikacyjną / instalację teletechniczną - nie wnioskowano;
- 2.3.4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującym prawem.
- 2.3.5. Sposób unieszkodliwiania odpadów: W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów uwzględnić zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego;
- 2.3.6. Wymagana ilość miejsc parkingowych: nie wnioskowano;
- 2.3.7. Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

2.4. Warunki dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

- 2.4.1. W przypadku konieczności zajęcia terenów sąsiadujących z terenami zamierzenia budowlanego przed przystąpieniem do robót uzyskać zgody właścicieli tych terenów na czasowe zajęcie celem realizacji inwestycji;
- 2.4.2. Zapewnić ochronę interesu osób trzecich:
- przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
 - przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
 - przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
 - przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;

2.5. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna obszaru:

Analizę z zakresu warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, jak również stanu faktycznego i prawnego terenu, o którym mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), zawiera załącznik nr 2.

Uzasadnienie:

Na wniosek z dnia 16.06.2015r. złożony przez Gminę Wąsosz zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: wydzieleniu drogi wewnętrznej.

Poinformowano strony, w sposób wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012r., poz. 647 z póź. zm), o złożonym wniosku.

Zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji będącej przedmiotem wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu (analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji).

Projektowane zamierzenie inwestycyjne uzyskało stosowne uzgodnienia.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, ustalono warunki zabudowy.

Pouczenie:

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Warunkiem realizacji inwestycji będzie uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1999r. prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U.2010.243.1623 ze zm) w Starostwie Powiatowym w Górze, na podstawie dokumentacji spełniającej warunki zawarte nin. decyzji oraz warunki szczegółowe wynikające z przepisów wykonawczych do ustawy prawo budowlane oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie (stronom) prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Projekt niniejszej decyzji przygotował:

mgr inż. Tomasz Rodkiewicz,

nr uprawnień urbanistycznych 1645

zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Z up. Burmistrza
mgr Marcin Kosiński
Starosta Gminy

Załączniki:

1. część graficzna decyzji – skala 1:1000;
2. część tekstowa i graficzna analizy;

Otrzymują:

1. Gmina Wąsosz, Pl. Wolności 17, 56 – 210 Wąsosz,
2. Michał Gruda, ul. Rawicka 26, 56 – 210 Wąsosz,
3. a/a.

Sprawę prowadzi:

Marcin Kosiński, 65 5437850

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm) oraz zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 116, poz. 1588),
do wniosku z 16.06.2015r.

Inwestor: Gmina Wąsosz, pl. Wolności 17, 56-210 Wąsosz;

adres inwestycji: Wąsosz, gmina Wąsosz, powiat Góra, województwo dolnośląskie;

teren inwestycji: dz. nr 180/6, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167 obręb: Wąsosz.

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), które stanowią:

1. *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 planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1*

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

2. Wniosek inwestora dotyczy: Wydzielenie drogi wewnętrznej.

3. Granice obszaru analizowanego: Wyznaczona została granica obszaru analizowanego.

4. Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

4.1 Rodzaj zabudowy: Drogi wewnętrzne.

4.2 Wnioskowana działka znajduje się w miejscowości Wąsosz, na obszarze gdzie dominującą funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa i usługi oraz komunikacja. Planowana inwestycja w postaci wydzielenia drogi wewnętrznej, stanowi kontynuację oraz uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.3 Teren posiada dostęp do drogi publicznej – tak droga gminna dz. nr 194.

4.4 Uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego lub wymaga umowy, o której mowa w art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm).

4.5 Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4.6 Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

4.6.1. Projekt decyzji wymaga uzgodnienia w zakresie melioracji.

4.6.2. Przedmiotowy teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, (rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 35 z dnia 28 listopada 2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”).

5. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu: Wniosek dotyczy wydzielenia drogi wewnętrznej. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) odstąpiono od określenia 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

6. Wnioski: W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647 z póź. zm), należy wydać na wniosek Gminy Wąsosz decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na wydzieleniu drogi wewnętrznej.

Analizę przygotował:

mgr inż. Tomasz Rodkiewicz,

nr uprawnień urbanistycznych 1645

zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

- Załącznik graficzny nr 1 do analizy – jak załącznik do decyzji

Z up. Burmistrza
mgr Marcin Kosiński
Starosta Gminy