

BURMISTRZ GMINY TRZEBNICA  
PL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 1, 55-100 TRZEBNICA

ARCH.6730.75.2021

Trzebnica, dnia 18.06.2021 r.

**DECYZJA Nr 166/2021  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.).

**USTALAM  
NA RZECZ GMINY TRZEBNICA**

**WARUNKI ZABUDOWY**

**DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ  
BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO  
WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
ORAZ DROGĄ WEWNĘTRZNĄ**

**OZNACZENIA GEODEZYJNE:  
OBRĘB: TRZEBNICA, AM-29, CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 32**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**  
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną.
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:
  - 1) **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) linia zabudowy: wyznaczona jako **nieprzekraczalna linia nowej zabudowy**, zlokalizowana w odległości 8 m od granicy działki drogi powiatowej – działka nr 39, AM-29, obręb Trzebnica oraz w odległości 5 m od granicy projektowanego terenu obsługi komunikacyjnej inwestycji, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji,
    - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją: **do 12%**,
    - d) powierzchnia podlegająca przekształceniu: **ok. 0,0500 ha**,
    - e) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją: **min. 50%**,
    - f) szerokość elewacji frontowej: **do 16,0 m**,
    - g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 6,0 m**,
    - h) wysokość głównej kalenicy: **do 10,0 m**,
    - i) układ połaci dachowych: **dwuspadowy**, dopuszcza się w dachu lukarny,
    - j) kąt nachylenia dachu: **od 35° do 45°**,
    - k) kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny**.
3. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
  - 1) inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.),

- 2) inwestycja planowana jest do lokalizacji na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem N,
- 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).
- 4) w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot). Zgodnie z art. 395 pkt 5 i 7 ww. ustawy pozwolenia wodnoprawnego albo zgłoszenia wodnoprawnego nie wymaga wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód ujęć o głębokości do 30 m oraz pobór wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznej nieprzekraczającej 5m<sup>3</sup> na dobę. W przypadku przekroczenia ww. parametrów wymagane jest uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej.

Na obszarze objętym inwestycją nie występują śródlądowe wody powierzchniowe ani urządzenia melioracji wodnych. Na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych m.in. do gruntu, ponadto w przypadku przekroczenia parametrów określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, które zgodnie z kompetencjami wydaje Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie na podstawie operatu wodnoprawnego.

Ponadto zgodnie z art. 199 ust 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawa wodnego* wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiorczy tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

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

Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów: objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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

##### **1) Infrastruktura techniczna:**

- a) **z sieci elektroenergetycznej** –zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
- b) **woda** –zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
- c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – do projektowanego szczelnego zbiornika na ścieki, zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) **odprowadzanie wód opadowych** – do gruntu, na teren własnej działki,
- e) **odprowadzanie odpadów stałych** – należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci,
- f) **zaopatrzenie w ciepło** – z projektowanego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

##### **2) komunikacja:**

- obsługa komunikacyjna inwestycji: poprzez projektowany teren obsługi komunikacyjnej inwestycji do drogi gminnej wewnętrznej – działka nr 31, AM-29, obręb Trzebnica, mającej połączenie z drogą publiczną;

- projektowana liczba miejsc parkingowych powinna wynosić co najmniej 2 na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaż.

#### **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 wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych 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, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
  - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tuż. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji 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 Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza 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,
  - 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, osuwiska).**

Teren zainwestowania nie leży na terenie zagrożonym powodzią.

**8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

**9. Uzyskanie uzgodnień:**

Teren objęty ww. inwestycją uzyskał uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt 5, 6, i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:

- a) Ministra Klimatu i Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5,
- b) Starosty Trzebnickiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5,
- c) Marszałka Województwa Dolnośląskiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5,
- d) organu właściwego w zakresie Melioracji i Urządzeń Wodnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6.
- e) Zarządu Dróg Powiatowych w Trzebnicy - zgodnie z 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, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w załącznikach.**

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

**UZASADNIENIE**

Dnia 3.03.2021 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiła Gmina Trzebnica, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Krystynę Haładaj, Zastępcę Burmistrza.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

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 (art. 61 § 4 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje :

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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 inwestycji ma dostęp do drogi publicznej: poprzez projektowany teren obsługi komunikacyjnej inwestycji do drogi gminnej wewnętrznej – działka nr 31, AM-29, obręb Trzebnica, mającej połączenie z drogą publiczną;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) inwestycja planowana jest do lokalizacji na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem N;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tut. organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem, na którym planowana jest inwestycja, obszar analizowany. Wyznacza się granice obszaru analizowanego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Ustalono, że szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony projektowanego terenu obsługi komunikacyjnej inwestycji wynosi ok. 70 m. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono jak na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając analizę i wyniki analizy w załącznikach nr 2 i 3.

Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym stanowią niezabudowane grunty rolne, nieużytki i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem można ocenić, że pod względem planowanej funkcji i sposobu zagospodarowania występującego w tym rejonie, planowane przedsięwzięcie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną jest możliwe.

Dopuszczono inne niż średnia parametry dotyczące: układu połaci dachowych oraz wysokości kalenicy. Ustalenia nie zaburzają ładu przestrzennego i są zgodne z wnioskiem inwestora.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wypisu z planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Trzebnica nr V/33/94 z dnia 24.11.1994 r. dla działek objętych decyzją, ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie do realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są, więc wymagane uzgodnienia z Wojewodą, Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego i Starostą.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz wobec spełnienia przez planowaną inwestycję warunków zawartych w art. 64 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ nie znalazł podstaw do wydania decyzji odmownej.

W związku z powyższym możliwe było, sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy przez osobę o której mowa art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 02.04.2021 r., projekt decyzji skierowano do uzgodnień, zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 5, 6 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do:

- Ministra Klimatu i Środowiska,
- Starosty Trzebnickiego,
- Marszałka Województwa Dolnośląskiego,
- Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Zarządu Zlewni w Lesznie – Nadzoru wodnego w Trzebnicy
- Zarządu Dróg Powiatowych w Trzebnicy,

Ponadto wystąpiono o opinię w odniesieniu do dróg gminnych do Wydziału Techniczno-Inwestycyjnego Urzędu Miejskiego.

W odpowiedzi na powyższe, dnia 20.04.2021 r. wpłynęła pozytywna opinia w odniesieniu do dróg gminnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Postanowieniem znak sprawy WR.ZPU.2.522.680.2021.MN z dnia 19.04.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 26.04.2021 r.) uzgodnił z uwagami przedłożony projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 kpt 6, w powiązaniu z art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnosząc do decyzji następujące zapisy:

*„w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot).*

*Zgodnie z art. 395 pkt 5 i 7 ww. ustawy pozwolenia wodnoprawnego albo zgłoszenia wodnoprawnego nie wymaga wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód ujęć o głębokości do 30 m oraz pobór wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznej nieprzekraczającej 5m<sup>3</sup> na dobę. W przypadku przekroczenia ww. parametrów wymagane jest uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej.*

*Na obszarze objętym inwestycją nie występują śródlądowe wody powierzchniowe ani urządzenia melioracji wodnych. Na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych m.in. do gruntu, ponadto w przypadku przekroczenia parametrów określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, które zgodnie z kompetencjami wydaje Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie na podstawie operatu wodnoprawnego. Ponadto zgodnie z art. 199 ust 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych ( w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.”*

Pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z tym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uznano za dokonane i zgodnie art. 10 § 1 kpa pismem z dnia 26.05.2021 r. organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony postępowania 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 wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 cytowanej ustawy uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie dla zamierzenia budowlanego w niej określonego lub jego zgłoszenie. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, 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 wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

## Pouczenie

Zgodnie z przepisem 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.

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 służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za moim pośrednictwem 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 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. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 - załącznik nr 1
2. Część tekstowa analizy - załącznik nr 2
3. Część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 3A i 3B

### Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Z up. Burmistrza Gminy  
Trzebnica  
mgr Joanna Bebenek  
Naczelnik Wydziału Architektury,  
i Urbanistyki

### Opracowała:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka - urbanista  
uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp



**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW,  
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-5 U.P.Z.P.**

<b>1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>							
Rodzaj inwestycji	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną						
Położenie inwestycji	Część działki nr 32, AM-29, obręb Trzebnica						
Wnioskodawca	Gmina Trzebnica						
Pełnomocnik	Z-ca Burmistrza Krystyna Haładaj						
<b>2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>							
Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym stanowią niezabudowane grunty rolne, nieużytki oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.							
<b>3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>							
Na podstawie § 3 ust 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wyznacza się granice obszaru analizowanego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Ustalono, że szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony projektowanego terenu obsługi komunikacyjnej inwestycji, wynosi ok. 70 m. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono jak na załączniku graficznym do niniejszej analizy.							
Podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	Średnia wielkość powierzchni zabudowy	Średnia szerokość elewacji frontowej	Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki	Układ połaci	Średni kąt nachylenia	Średnia wysokość kalenicy	Kierunek głównej kalenicy
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	10%	15,0 m	4,0 m	wielospadowy	38°	7,0 m	zróznicowany
<b>4. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>							
Planowana podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki	Układ połaci	Kąt nachylenia	Wysokość kalenicy	Kierunek kalenicy
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynek mieszkalny	12%	do 16,0 m	do 6,0 m	dwuspadowy*	od 35° do 45°	do 10,0 m*	dowoiny
<b>5. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)</b>							
Dostęp do drogi publicznej	poprzez projektowany teren obsługi komunikacyjnej inwestycji do drogi gminnej wewnętrznej – działka nr 31, AM-29, obręb Trzebnica, mającej połączenie z drogą publiczną						
Energia elektryczna	zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci						
Woda	zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci						
Ścieki bytowe	do projektowanego szczelnego zbiornika na ścieki, zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi						

\* dopuszcza się parametry inne niż średnia z obszaru analizowanego. Ustalenia nie zaburzają ładu przestrzennego i są zgodne z wnioskiem inwestora.

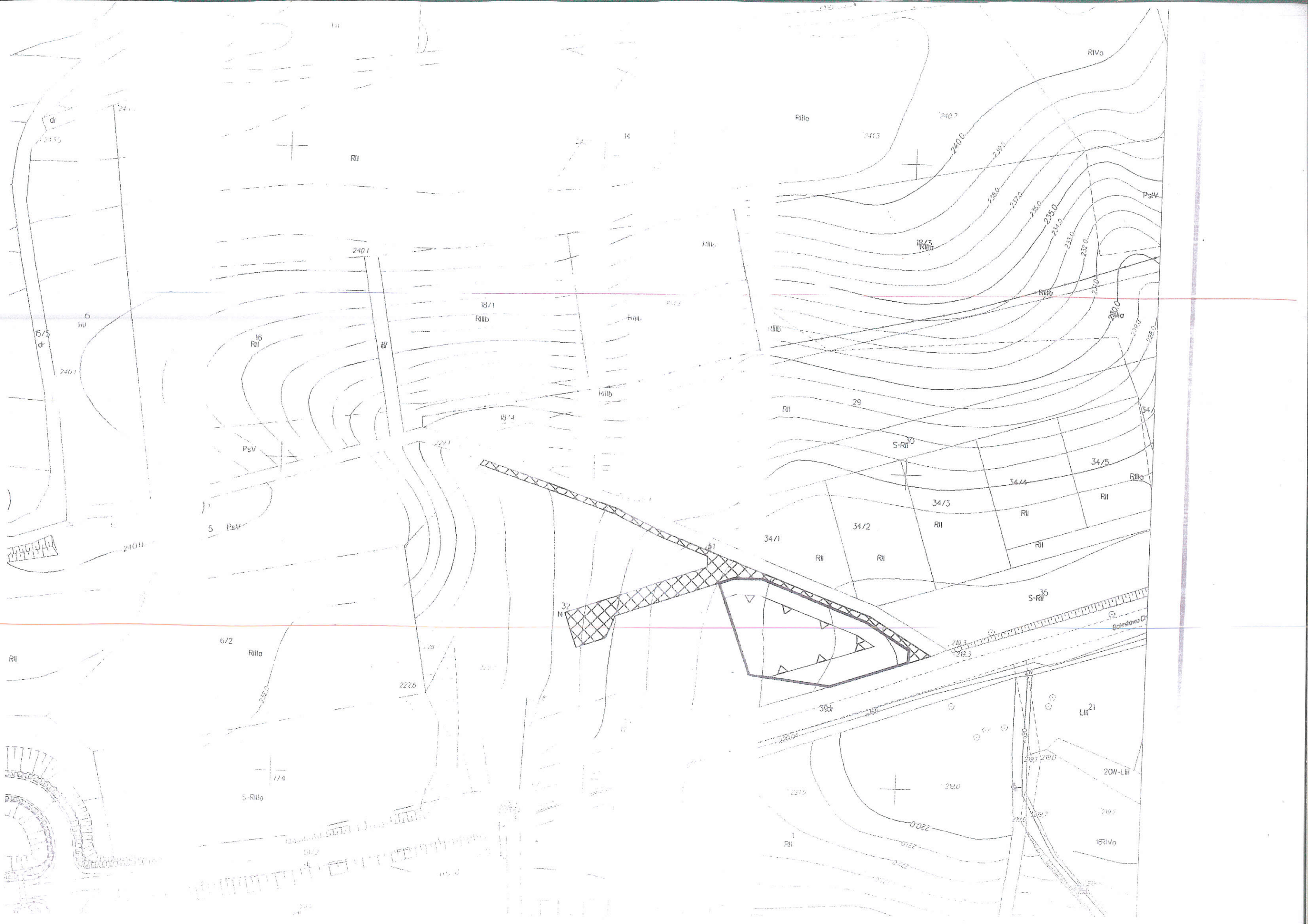


Wody opadowe	do gruntu, na teren własnej działki
Odpady stałe	należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci
Zaopatrzenie w ciepło	z projektowanego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi
<b>6. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)</b>	
Inwestycja planowana jest do lokalizacji na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem N.	
<b>7. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)</b>	
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	

Opracowała:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka - urbanista  
uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust.3 i 4 uopizp

Z up. Burmistrza Gminy  
Trzebnica  
mgr Joanna Bębenek  
Naczelnik Wydziału Architektury  
i Urbanistyki



RIVa

RIIa

240.7

241.3

240.0

239.0

238.0

237.0

236.0

235.0

234.0

233.0

232.0

231.0

230.0

229.0

228.0

PsV

18/5 RIIa

RIIa

230.0

229.0

228.0

RII

14

RIIa

18/1 RIIb

RIIa

RIIa

RIIa

18/4

29

S-Ril<sup>30</sup>

34/5

34/4

34/3

RIIa

RII

RII

RII

34/2

RII

RII

34/1

S-Ril<sup>35</sup>

Bolesława Ci

219.3

218.3

39/1

LII 21

20W-LII

219.2

218.2

217.2

216.2

6/2

RIIa

222.6

S-Ril<sup>0</sup>

1/4

31/2

05.0

RII



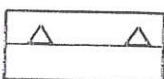




Z up. Burmistrza Gminy

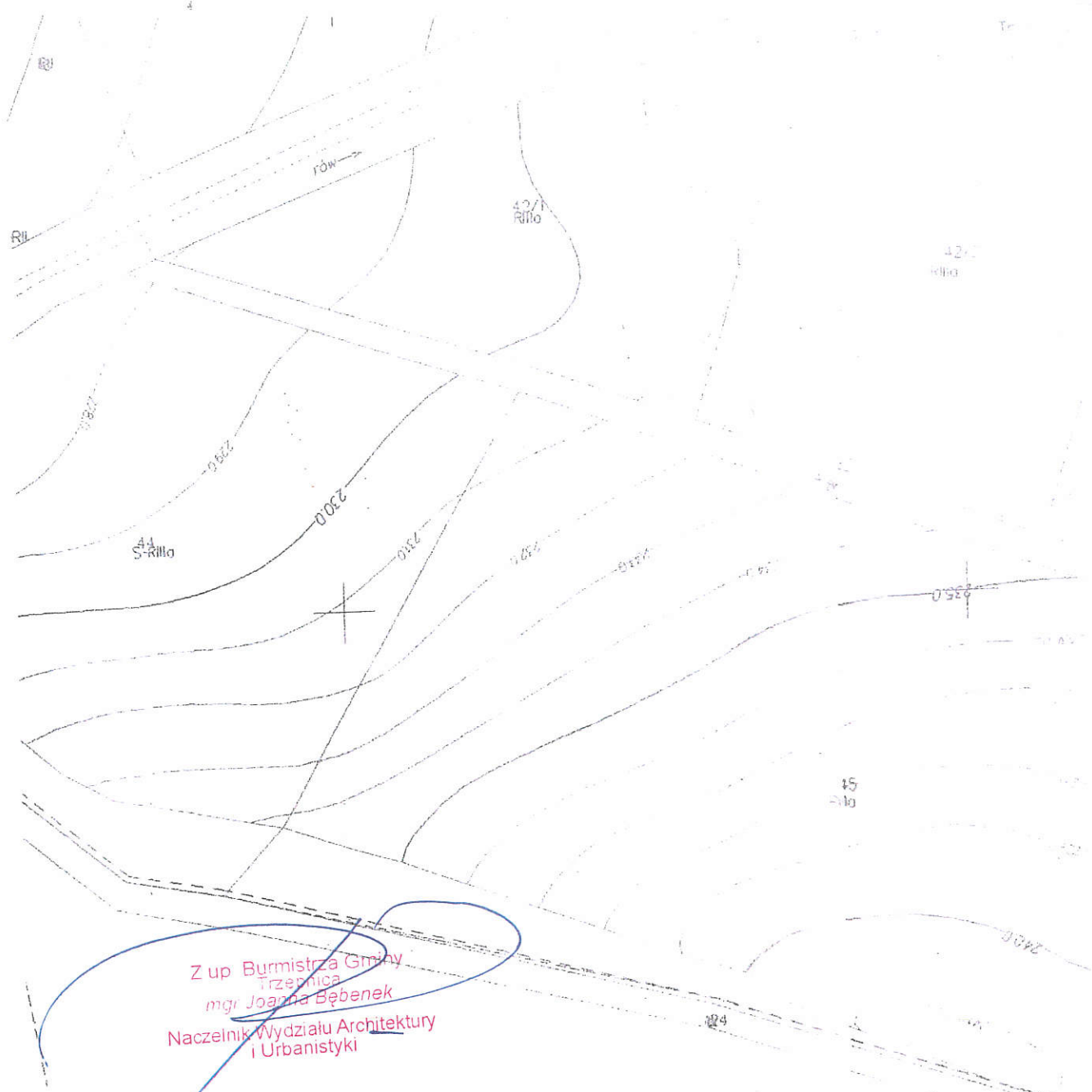
Naczelnik wydziału Architektury  
i Urbanistyki

Legenda:

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  projektowany teren obsługi komunikacyjnej inwestycji
-  nieprzekraczalna linia zabudowy


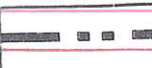

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR. 1	
DO DECYZJI NR ... 16612011 ...	
Z DNIA ..... 18.06.2021r.	
SKALA 1:1000	urbanista mgr inż. Joanna Switlińska- Robotka





Z up. Burmistrza Gminy  
Trzebnica  
mgr Joanna Bębenek  
Naczelnik Wydziału Architektury  
i Urbanistyki

**Legenda:**

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  granica obszaru analizowanego
-  zabudowa: funkcja mieszkaniowa

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA CZĘŚĆ GRAFICZNA - ZAŁĄCZNIK NR 3A		
DO DECYZJI NR <u>166/2021</u> Z DNIA <u>18.06.2021r.</u>		
SKALA 1:1000	urbanista mgr inż. Joanna Switlińska- Robotka	

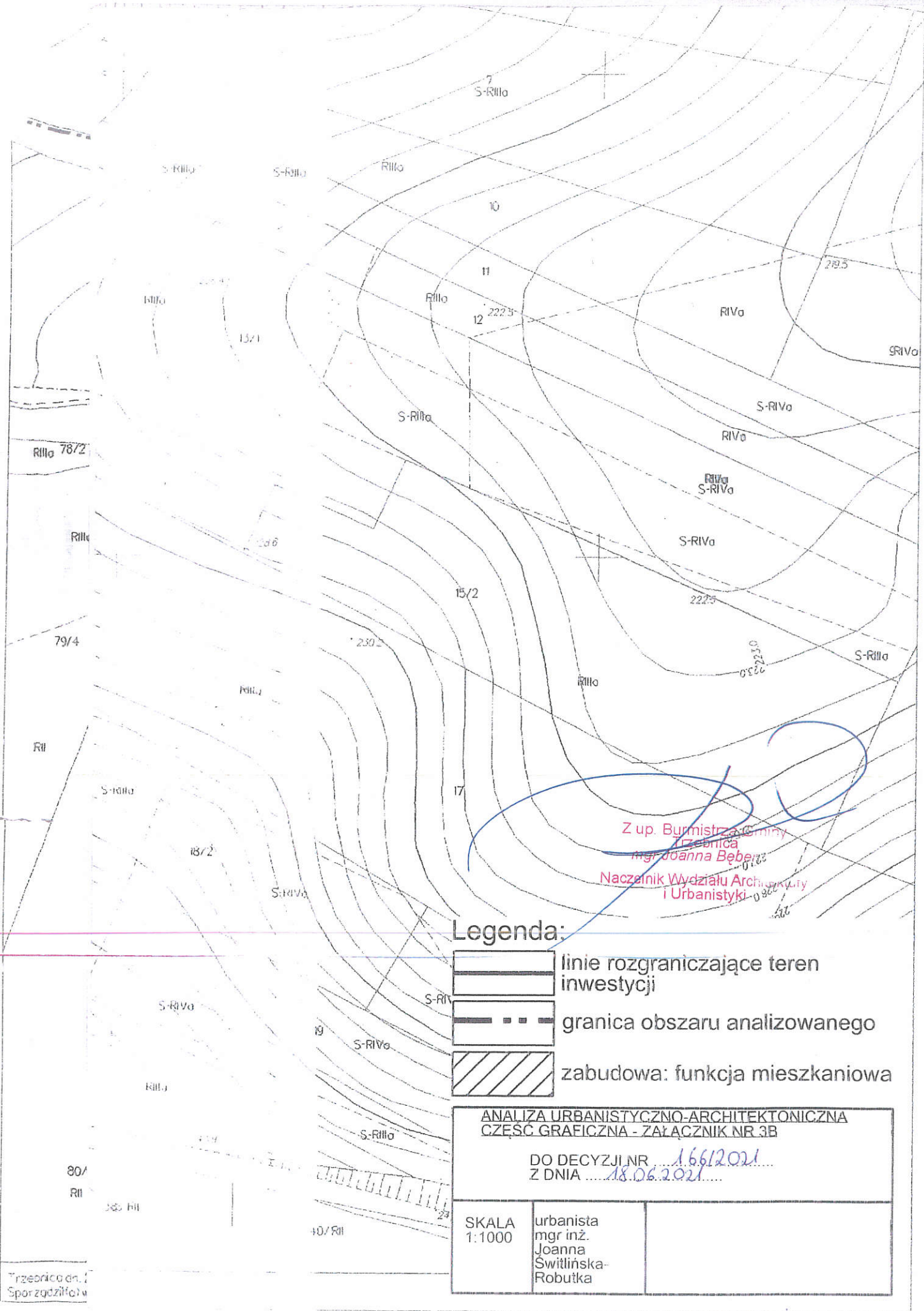
15.02.2021

69

R10



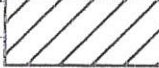
R27-R10

R10



Z up. Burmistrza Gminy Trzebnica  
mgr Joanna Bęba  
Naczelnik Wydziału Architektury  
i Urbanistyki

**Legenda:**

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  granica obszaru analizowanego
-  zabudowa: funkcja mieszkaniowa

<b>ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</b> <b>CZĘŚĆ GRAFICZNA - ZAŁĄCZNIK NR 3B</b>	
DO DECYZJI NR .....16612021..... Z DNIA .....18.06.2021.....	
SKALA 1:1000	urbanista mgr inż. Joanna Świtlińska- Robotka

Trzebnica dn. 18.06.2021  
Sporządziła