

**DECYZJA NR 196/08  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98 poz.1071 z późn. zm.), art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588).

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Trzebnica, pl. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica działającej poprzez pełnomocnika Pana Adama Gubernata - Z-cę Burmistrza Gminy Trzebnica dotyczącego inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 265 AM- 1, obręb Koniowo,

**u s t a l a m**  
**DLA GMINY TRZEBNICA**

**WARUNKI ZABUDOWY**

**DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA  
BUDOWIE BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO  
Z GARAŻEM WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
NA DZIAŁCE NR 265 AM-1, OBRĘB KONIOWO**

**A. Rodzaj inwestycji.**

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 265 AM-1, obręb Koniowo.

**B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25% powierzchni działki,

2) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od istniejącej krawędzi drogi gminnej,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy działki i drogi powiatowej,
- c) przebieg linii zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym do decyzji.

3) budynek mieszkalny:

- a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi, z której będzie się odbywał wjazd na działkę – 10m – 16 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – 3 m– 5 m,
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – 30° - 40°,
  - wysokość kalenicy – do 9 m,
  - układ połaci dachowych – dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu wszystkich połaci; dopuszcza się wykonanie lukarni,
  - kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej.

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

PL.M. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica  
w Trzebnicy  
URZĄD MIEJSKI

za zgodność z oryginałem 1  
Trzebnica dn. 28.07.2008



193

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

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.  
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.  
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
  - 1) dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem z drogi gminnej – działki nr 144/2 zgodnie z warunkami technicznymi wykonania zjazdu wydanymi przez Gminę Trzebnica lub projektowanym zjazdem z drogi powiatowej – działki nr 269, zgodnie z warunkami technicznymi wykonania zjazdu wydanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Trzebnicy. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji.
  - 2) energia elektryczna – projektowanym przyłączem energetycznym, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci;
  - 3) woda – projektowanym przyłączem wodociągowym, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
  - 4) ścieki bytowe – projektowanym przyłączem kanalizacyjnym do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki lub do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków
  - 5) wody opadowe – do gruntu;
  - 6) odpady stałe – do odpowiednich pojemników;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła, zgodnego z przepisami szczególnymi;
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
  - 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
  - 2) dla zapewnienia ochrony przed:
    - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
    - b) uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
    - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Działka nie podlega ochronie ani nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych.

**X. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Gminy Trzebnica i został sprawdzony pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

D.S.

URZĄD MIEJSKI  
w Trzebnicy  
pl. M. J. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica  
tel. 71 75 12 08 11 06 12, fax 71 72 12 48

za zgodność z oryginałem

Trzebnica dn. 12.04.2012

up. Burmistrza Gminy  
Trzebnica  
mgr Joanna Bębenek

Wzrost Wydziału Architektury  
i Urbanistyki



184

**BURMISTRZ GMINY TRZEBNICA**  
PL. PIŁSUDSKIEGO 1, 55-100 TRZEBNICA

Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak również nie przystąpiono do jego sporządzenia.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przedstawiona na załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Pismem z dnia 30.01.2008 r., zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji skierowano do uzgodnień do Marszałka Województwa Dolnośląskiego, za pośrednictwem Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, Inspektoratu w Trzebnicy i Starosty Trzebnickiego oraz zgodnie z pkt 9 do Zarządu Dróg Powiatowych w Trzebnicy

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

Po zakończeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej we wniosku, stosownie do przepisu z art. 10 § 1 KPA, pismem z dnia 15.04.2008r. zawiadomiono strony postępowania o zakończonym postępowaniu dowodowym, uzyskaniu niezbędnych postanowień i uzgodnień. Strony miały możliwość zapoznania się w siedzibie urzędu Miejskiego w Trzebnicy z dokumentami dotyczącymi postępowania i wypowiedzenia co do zebranych informacji i uzgodnień a także przeprowadzonych dowodów dot. planowanej inwestycji. Z możliwości tej skorzystał Pan Paweł Sroga, będący stroną postępowania w przedmiotowej sprawie.

#### POUCZENIE

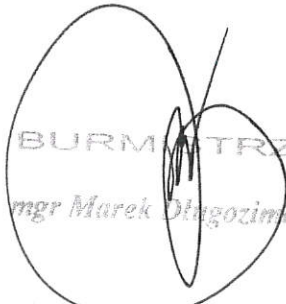
Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium odwoławczego we Wrocławiu, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania.

#### Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;
2. Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000;
3. Załącznik Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

#### Otrzymują:

1. Gmina Trzebnica;
2. P. Sroga Krzysztof;
3. P. Sroga Marian;
4. P. Sroga Paweł;
5. Starosta Powiatu Trzebnickiego;
6. a/a

  
BURMISTRZ  
mgr Marek Otęgowina

**URZĄD MIEJSKI**  
w Trzebnicy  
pl.M.J. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica  
tel. 071/312-65-11 do 12, fax. 312-12-48

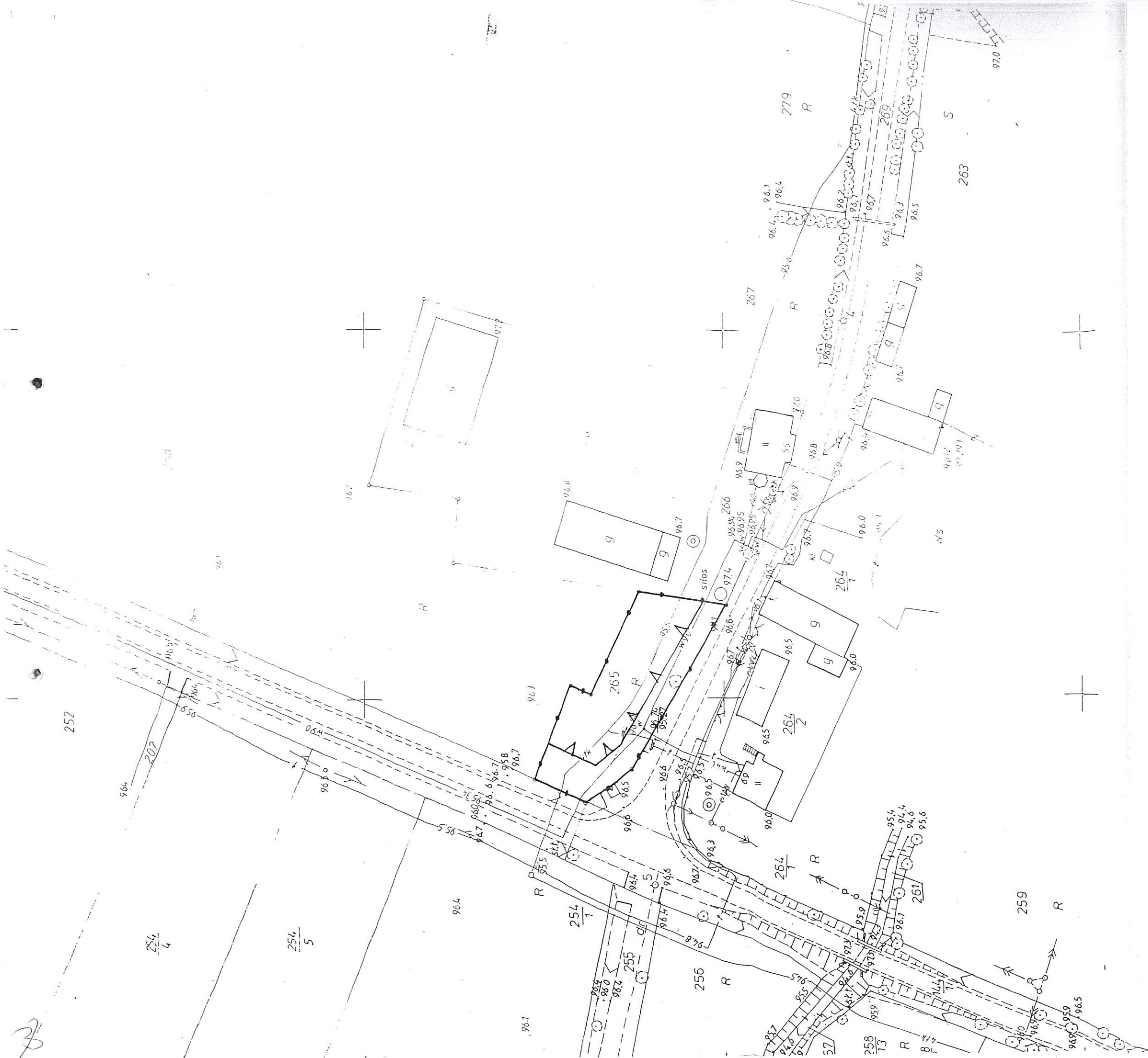
Opracowały:

Arch. Katarzyna Grochowska Członek ZOIU nr Z-122  
Mgr Joanna Świtlińska-Robotka Członek ZOIU nr Z-447  
Mgr Anna Grochowska

Zgodność z oryginałem  
mgr Joanna Bebenek  
Przewodnicząca Wydziału Architektury  
i Urbanistyki

D.S.





185

TRZEBNICA  
KONIAWO  
1000  
453 121.024  
10.10.2007

za zgodność z oryginałem  
Trzebnica dn. 20.04.2007

URZĄD MIEJSCOWY  
Trzebnica  
ul. Piłsudskiego 1, 55-121 Trzebnica  
tel. 71 733-11 11 do 12, fax 71 733-11 12

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

08. PAŹ. 2007

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI NR 7331/..... Z DNIA ..... 9.01.2008	
Skala	Opracowali: Arch. Katarzyna Grochowska
1:1000	Członek ZOIU nr Z-122 Mgr Joanna Świtlińska - Robotka
	Członek ZOIU nr Z-447 Mgr Anna Skawina

LINIE ROZGRANICZA.  
TEREN INWEST  
NIEPRZEKRACZ/  
LINIA ZABUD





Województwo dolnośląskie  
Powiat trzebnicki  
**TRZEBNICA**  
Kamiono  
1000  
453 121.024  
10/10/2007

0 8. PAZ 2007

za zgodność z oryginałem  
Trzebnica dnia 20.01.2008

**URZĄD MIEJSKI**  
w Trzebnicy  
ul. M. J. Piłsudskiego 1, 46-100 Trzebnica  
tel. 071/512 10 00, fax 071/512 10 08  
ul. Burmistrzów 18 Trzebnica  
mgr Joanna Bobenek  
Naczelnik Wydziału Architektury i Urbanistyki

0 8. PAZ 2007

**ANALIZA I WYNIKI ANALIZY**  
**CZĘŚĆ GRAFICZNA**  
DO DECYZJI NR 7331/196/08  
Z DNIA 9.01.2008

Skala	Opracowały:
1:1000	Arch. Katarzyna Grochowska Członek ZOIU nr Z-122 Mgr Joanna Witlińska - Robotka Członek ZOIU nr Z-447 Mgr Anna Skawina

**GRANICA OBSZARÓW ANALIZOWANEG**  
**LINIE ROZGRANICZAJĄC**  
**TEREN INWESTYC**  
**NIEPRZEKRACZALN**  
**LINIA ZABUDOW**

**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>inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>							
Nazwa inwestycji		Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną					
Lp. inwestycji		Działka nr 265AM-1, obręb Koniowo					
Adres inwestycji		Gmina Trzebnica, pl. M.J. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica					
Inicjator		Adam Gubernat, pl. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica					
<b>Opis działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>							
Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym są zabudowane budynkami mieszkalniową jednorodzinną oraz zabudową zagrodową.							
<b>Wzrostki i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>							
Wzrostki	Srednia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu	Srednia szerokość elewacji frontowej	Srednia wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub atyki	Sredni kąt nachylenia połaci	Srednia wysokość kalenicy	Układ połaci	Kierunek głównej kalenicy
Wzrostki	15%	13 m	4,5 m	35°	9,0 m	Dwu- i wielospadowy	Prostopadły i równoległy do drogi
<b>Wzrostki i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)</b>							
Wzrostki	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub atyki	Kąt nachylenia połaci	Wysokość kalenicy	Układ połaci	Kierunek kalenicy
Wzrostki	25%	10 – 16 m	3 – 5 m 1)	30°- 40°	do 9 m	Dwu- lub wielospadowy	Prostopadły lub równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej
<b>Opis terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość</b>							
<b>Opis terenu i sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)</b>							
Dostępność do drogi publicznej		Projektowanym zjazdem z drogi gminnej - działki nr 144/2 lub projektowanym zjazdem z drogi powiatowej – działki nr 269.					
Instalacja elektryczna		Projektowanym przyłączem do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.					
Instalacja Woda		Projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.					
Instalacja ścieki bytowe		Projektowanym przyłączem kanalizacyjnym do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki lub do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków					
Instalacja wody opadowe		Do gruntu.					
Instalacja Odpady stałe		Do odpowiednich pojemników.					
Instalacja Ogrzewanie w ciepło		Z indywidualnego źródła ciepła, zgodnego z przepisami odrębnymi.					
<b>Opis charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych</b>							
<b>Opis gruntów nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)</b>							
Działka nr 265 stanowi grunt rolny oznaczony w ewidencji gruntów jako PsIV o powierzchni 0.1364 ha. Teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o zmianie ustawy o gruntach rolnych i leśnych oraz nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej, zgodnie z art. 11 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.							
<b>Opis zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)</b>							
Działka jest zgodna z przepisami odrębnymi.							