

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

ARCH.6730.14.2021

Trzebnica, dnia 4.05.2021 r.

**DECYZJA Nr 115/2021
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 2020 r. poz. 293 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 2020 r., poz. 256 ze zm.).

USTALAM

na rzecz
GMINY TRZEBNICA

WARUNKI ZABUDOWY

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

OZNACZENIA GEODEZYJNE:
OBRĘB: **KONIOWO, AM-1, DZIAŁKA NR 109/1**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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** w odległości 6 m od granic działek dróg gminnych – działki nr 70, 104 i 110, AM-1, obręb Koniowo, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji;
- c) wielkość powierzchni zabudowy: do 2%,
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: min. 60%,
- e) szerokość elewacji frontowej: do 12,0 m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,0 m,
- g) wysokość głównej kalenicy: do 7,0 m,
- h) układ połaci dachowych: dwuspadowy, dopuszcza się w dachu lukarny,
- i) kąt nachylenia dachu: do 40°,
- j) 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 działce oznaczonej w ewidencji gruntów symbolami RVI i N. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze,
- 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).

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

- 4) W przypadku zastosowania przydomowej oczyszczalni, jako urządzenia oczyszczającego ścieki z gospodarstwa domowego oraz 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 (Dz.U. z 2020r., poz. 310 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzania ścieków z przydomowej oczyszczalni ścieków oraz 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 30m oraz pobór wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznej nieprzekraczalnej 5m³ na dobę. W przypadku przekroczenia ww. parametrów wymagane jest uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej.

Katalog działań wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego został zawarty w art. 389 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 310 ze zm.).

Zwolnienie od wymogu uzyskania zgody wodnoprawnej wskazane zostało przez ustawodawcę w art. 395 ww. ustawy.

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

Teren jest objęty ochroną w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.).

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

1) Infrastruktura techniczna:

- a) **energia elektryczna** - zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
- b) **woda** – projektowana studnia zrealizowana zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego lub projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych 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: projektowanym zjazdem z drogi gminnej wewnętrznej - działki nr 104, AM-1, obręb Koniowo, 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, tut. 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,

Opracowała:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka - urbanista

uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

- 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 2, 5, 6 i 11a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:
- a) Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2,
 - b) Ministra Klimatu i Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5,
 - c) Starosty Trzebnickiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 i 6,
 - d) Marszałka Województwa Dolnośląskiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5,
 - e) organu właściwego w zakresie Melioracji i Urządzeń Wodnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6
 - f) organu właściwego w zakresie Melioracji i Urządzeń Wodnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11a.
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

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiła Gmina Trzebnica, reprezentowana przez Sekretarza Gminy Trzebnica Pana Daniela Buczak.

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 sprawdzono 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.

Opracowała:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka - urbanista

uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

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, organ lokalizacyjny 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: projektowanym zjazdem z drogi gminnej wewnętrznej - działki nr 104, AM-1, obręb Koniowo, mającej połączenie z drogą publiczną;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) inwestycja planowana jest do lokalizacji na działce oznaczonej w ewidencji gruntów symbolami RVI i N. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – 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), wyznaczono 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 działki nr 104 wynosi ok. 28 m. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono jak na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono 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, tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy mieszkaniowej. Zatem można ocenić, że pod względem planowanej funkcji i sposobu zagospodarowania występującego w tym rejonie, planowane przedsięwzięcie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz stawu rekreacyjnego jest możliwe.

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, 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji skierowano do uzgodnień,

- zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do:

- **Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**

- zgodnie z art. 53, ust. 5, pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do:

- **Ministra Klimatu,**
- **Marszałka Województwa Dolnośląskiego,**
- **Starosty Trzebnickiego**

- zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do:

- **Starosty Trzebnickiego**
- **Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie –Zarząd Zlewni w Lesznie Nadzór Wodny w Trzebnicy,**

- zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 11a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do:

Opracowała:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka - urbanista

uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu

oraz wystąpiono o wydanie opinii, w odniesieniu do dróg gminnych, do **Wydziału Techniczno-Inwestycyjnego w/m.**

Naczelnik Wydziału Techniczno-Inwestycyjnego działając z upoważnienia Burmistrza Gminy Trzebnica pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego zamierzenia budowlanego. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w oraz Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnili warunki zabudowy zawarte w projekcie decyzji w zakresie melioracji wodnych wnosząc uwagi, które zostały uwzględnione w merytorycznym rozstrzygnięciu decyzji.

Pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w sprawie w ustawowym 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 uzgodnienia uważa się za dokonane.

Reasumując powyższe oraz wypełniając przesłanki art. 10 § 1 kpa zawiadomiono wszystkie 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. Z możliwości tej nikt nie skorzystał.

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 3

Otrzymują:

1. Gmina Trzebnica,
2. P. Jasiński Andrzej,
3. P. Chmielarczyk Wojciech,
4. P. Chmielarczyk Aneta,
5. a/a.

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

**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.**

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu							
Rodzaj inwestycji	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną						
Położenie inwestycji	Działka nr 109/1, AM-1, obręb Koniowo						
Wnioskodawca	Gmina Trzebnica						
Pełnomocnik	Sekretarz Gminy Trzebnica Daniel Buczak						
2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym stanowią niezabudowane grunty rolne, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.							
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
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 działki nr 104 wynosi ok. 28 m. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono jak na załączniku graficznym do niniejszej analizy.							
<u>Podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy</u>	<u>Średnia wielkość powierzchni zabudowy</u>	<u>Średnia szerokość elewacji frontowej</u>	<u>Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki</u>	Układ połaci	<u>Średni kat nachylenia</u>	<u>Średnia wysokość kalenicy</u>	<u>Kierunek głównej kalenicy</u>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa	7%	10,0 m	3,5 m	dwuspadowy	40°	7,0 m	zróżnicowany
4. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
<u>Planowana podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy</u>	<u>Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy</u>	<u>Szerokość elewacji frontowej</u>	<u>Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki</u>	Układ połaci	Kat nachylenia	<u>Wysokość kalenicy</u>	<u>Kierunek kalenicy</u>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynek mieszkalny	2%	do 12,0 m	do 4,0 m	dwuspadowy	do 40°	do 7,0 m	dowolny
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)							
Dostęp do drogi publicznej	projektowanym zjazdem z drogi gminnej wewnętrznej - działki nr 104, AM-1, obręb Koniowo, mającej połączenie z drogą publiczną						
Energia elektryczna	poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci						
Woda	projektowana studnia zrealizowana zgodnie z przepisami odrębnymi						
Ścieki bytowe	do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego lub projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi						
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
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)	
Inwestycja planowana jest do lokalizacji na działce oznaczonej w ewidencji gruntów symbolami RVI i N. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze.	
7. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)	
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	

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

