

RR.6730.46.2020

**DECYZJA NR 49/20
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Stoszowice**, Stoszowice 97, 57-213 Stoszowice, z dnia 16.09.2020 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”, na działce nr 268/4, obręb Jemna, gmina Stoszowice;

u s t a l a m

DLA GMINY STOSZOWICE

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ:

**"BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WRAZ Z URZĄDZENIAMI
BUDOWLANYMI ORAZ POZOSTAŁĄ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ", NA
DZIAŁCE NR 268/4, OBRĘB JEMNA, GMINA STOSZOWICE**

A. Rodzaj inwestycji:

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Inwestycja pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”, na działce nr 268/4, obręb Jemna, gmina Stoszowice.

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) Łączna wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – nie więcej niż 13% powierzchni terenu.
- 2) Wielkość powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – nie więcej niż 17% powierzchni terenu.
- 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – minimum 70% powierzchni terenu.
- 4) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od terenu planowanego do zagospodarowania pod komunikację wewnętrzną – działki nr 268/6;
 - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
- 5) Ustalenia dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej, jako cała szerokość budynku od nieprzekraczalnej linii zabudowy – do 16 m;
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu, jej gzymsu lub attyki – do 3,5 m;
 - c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – 35°-45°;
 - układ połaci – dwuspadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych;
 - wysokość kalenicy – do 9 m;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i wykonanie lukarn,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym i drugim niniejszego podpunktu na nie więcej niż 20% powierzchni dachu budynku;
 - d) przedmiotową zabudowę należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, inspirowaną architekturą o cechach

- charakterystycznych dla obszaru Przedgórze Sudeckiego m.in. budynki na rzucie prostokąta lub połączonych prostokątów o prostej i zwartej bryle, ze stromym, dwuspadowym dachem, nie zezwala się na stosowanie portali kolumnowych w strefach wejściowych;
- e) do robót zewnętrznych zaleca się wykorzystać materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, drewno, kamień, tynki szlachetne, cegła, gont elewacyjny itp., zabrania się stosowania: sidingu, blach, płyt warstwowych, tapet elewacyjnych

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) i nie znajduje się w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 2) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
 - 3) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
 - 4) W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Stosowice.
 - 5) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) Nie zezwala się na wykorzystanie do celów utwardzenia nawierzchni komunikacji wewnętrznej asfaltów oraz mas bitumicznych. Zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych umożliwiających infiltrację wody opadowej do gruntu.
 - 7) Ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, to jest z zapewnieniem prześwitów na co najmniej 25% jego powierzchni, o maksymalnej wysokości 1,8 m, zakazuje się stosowania wypełnień pól ogrodzeniowych z prefabrykowanych elementów betonowych.
 - 8) Prace w ramach planowanej inwestycji należy prowadzić w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
 - 9) Inwestycja zlokalizowana jest na gruncie rolnym sklasyfikowanym jako RIVa, pochodzenia mineralnego, stąd grunt ten, nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 1) Dostęp do drogi publicznej – zjazdem z drogi gminnej nr 118441D - działki nr 189, poprzez teren planowany do zagospodarowania, jako droga wewnętrzna – działki nr 268/6. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, po maksimum 2 (dwa).
 - 2) Energia elektryczna - projektowanym przyłączem do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci;
 - 3) Woda – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci;
 - 4) Ścieki bytowe – projektowanym przyłączem kanalizacyjnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci;
 - 5) Wody opadowe – do gruntu, na własny teren nieutwardzony, opcjonalnie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z możliwością realizacji zbiorników do gromadzenia wód opadowych wykorzystywanych następnie do celów gospodarczych;
 - 6) Odpady stałe – do odpowiednich pojemników, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła, zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. W zakresie instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza obowiązują przepisy uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 5155);
 - 8) Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).
- 2) Realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji. Dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
- 3) Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób niepowodujący ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości przyległych. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną w sposób ograniczający do minimum powstawanie szkód.
- 4) Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego 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.
- 5) Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.
- 6) W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.

6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

W związku z tym, iż przedmiot inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym, nie określa się warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

7. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie, ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik nr 2) – na mapach w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

W dniu 16.09.2020 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek **Gminy Stoszowice, Stoszowice 97, 57-213 Stoszowice**, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym należało ustalić, w drodze decyzji, warunki zabudowy. Ponadto inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), tym samym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Z art. 52 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje na wniosek, który powinien zawierać elementy określone przepisami art. 52 ust. 2 w/w ustawy. W związku z powyższym wniosek Inwestora sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Wniosek, zawierał określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oraz charakterystykę inwestycji obejmującą szczegóły wymienione w art. 52 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy.

W świetle przepisów art. 7, art. 10 i art. 77 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), należy stwierdzić, że obowiązkiem organu jest dokonanie wszechstronnej i wnikliwej oceny materiału dowodowego z uwzględnieniem wszystkich okoliczności mogących mieć zastosowanie w sprawie, kierując się ponadto przy załatwianiu sprawy interesem społecznym i słusznym interesem obywatela. W związku z czym, stosownie do wymagań procedury administracyjnej, zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego oraz pouczono o przysługujących im uprawnieniach. Żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń do projektu decyzji oraz prowadzonego postępowania administracyjnego. Ponadto przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy uregulowane jest przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i ma charakter postępowania administracyjnego, którego zasady określa ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.). W postępowaniu administracyjnym ustalenie stron

następuje na podstawie kryteriów określonych w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), przy czym pojęcie strony, jakim posługuje się powołany przepis, może być wyprowadzone tylko z przepisów prawa materialnego (normy prawnej), które stanowią podstawę ustalenia uprawnienia lub obowiązku. Zgodnie z art. 28 ww. ustawy, stroną (postępowania administracyjnego) jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Podstawę materialnoprawną do ustalenia kręgu podmiotów, które mają przymiot strony w postępowaniu administracyjnym o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi przepis art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stanowiący, że zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (...) wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Na gruncie przepisu wspomnianego przepisu (tj. art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)) ukształtowało się orzecznictwo sądów administracyjnych wskazujące, jakie są przesłanki określenia katalogu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. W wyroku z dnia 22 lutego 2012 r. w sprawie II OSK 2331/10 Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że: "(...) stronami postępowania w sprawach o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z zasady są właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, której dotyczy postępowanie, natomiast właściciele i wieczystość użytkownicy działek sąsiadujących z tą nieruchomością, w tym nawet położonych w pewnej od niej odległości, mogą być stroną wówczas, gdy wykażą istnienie swego interesu prawnego opartego na konkretnej normie prawa materialnego. Wiąże się z tym przyszłe oddziaływanie planowanej inwestycji na uzasadniony prawnie interes lub obowiązek właściciela lub wieczystego użytkownika takiej nieruchomości". Prezentowany pogląd stanowi kontynuację ugruntowanej linii orzeczniczej, zgodnie z którą krąg stron w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi nie tylko inwestor, lecz także właściciele (użytkownicy wieczystości) nieruchomości położonych w obszarze oddziaływania inwestycji, pod warunkiem jednak, że będą w stanie wykazać swój interes prawny w tym postępowaniu (vide: Wyrok NSA znak: II OSK 1825/09 z dnia 26 listopada 2010 r.). Oznacza to, że organ właściwy do rozpoznania wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma obowiązek zweryfikowania faktycznego zakresu oddziaływania inwestycji, w tym wskazanych przez Inwestora we wniosku, granic obszaru jej oddziaływania, w oparciu o materiał dowodowy i na tej podstawie następują ustalenie kręgu osób, na których prawa do korzystania z nieruchomości może mieć wpływ planowane zmierzenie inwestycyjne. Należy wziąć tu pod uwagę perspektywę art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), zgodnie, z którym każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Odnosząc powyższe do omawianej sprawy, mając na uwadze treść wniosku Inwestora, w tym określone przez niego granice obszaru oddziaływania planowanej inwestycji, uznano, że stronami w ww. postępowaniu administracyjnym są właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji. Wzięto tu pod uwagę indywidualne cechy obiektu budowlanego, jego przeznaczenie oraz planowany sposób zagospodarowania terenu i nie wykazano możliwości spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na tereny oddalone od działki inwestora w związku z zamierzeniem budowlanym, takie jak: hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie generowało hałasu innego niż obecnie istniejący na danym terenie, zaś w obiekcie nie będzie prowadzona działalność produkcyjna, czy usługowa. Inwestycja nie będzie powodowała wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie będzie powodowała: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz uniemożliwiać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy, wykonał czynności, zgodnie z Rozporządzeniem 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1588). Organ przeanalizował złożony wniosek i obowiązujące przepisy prawne. Zgodnie ze wspomnianym rozporządzeniem wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany i dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy, przeprowadzono na nim analizę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu. Granice obszaru zostały wyznaczone w oparciu o § 3 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Na 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. Wyniki analizy organ przedstawił w załącznikach nr 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Przeprowadzona analiza wykazała, że:

1. Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej 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 tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy, iż sąsiedztwo działek rozumiane jest tu jako sąsiedztwo urbanistyczne, oznacza to, że warunek zabudowy działki sąsiedniej o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), zostaje spełniony wówczas, gdy działka będąca terenem projektowanej inwestycji graniczy bezpośrednio z działką zabudowaną, bądź też jest zlokalizowana w odległości pozwalającej na zachowanie albo wręcz podniesienie walorów architektonicznych przestrzeni;
2. Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej oraz drogi publicznej gminnej;
3. Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obejmuje bowiem grunt rolny stanowiący użytek klasy IV, który był oznaczony w miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice z wyłączeniem obszaru wsi Srebrna Góra, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Stoszowice nr 56/X/93 z dnia 17.12.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Wałbrzyskiego nr 2 z 1994 r.) symbolem 42 MN/U – tereny mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności, tereny usług.
5. Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Kompletny projekt decyzji skierowano do uzgodnień pismem z dn. 22.09.2020 r., zgodnie z art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następującym organom:

- DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW we Wrocławiu, delegatura w Wałbrzychu, ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych (art. 53 ust. 4 pkt 2, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 92 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.)) – uzgodnienie uznane za dokonane, organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- STAROSTA ZĄBKOWICKI, ul. Henryka Sienkiewicza 11, 57-200 Ząbkowice Śląskie, (art. 53 ust. 4 pkt 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 156 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.)) - uzgodnienie uznane za dokonane, organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- PREZES WÓD POLSKICH, PAŃSWOWE GOSPODARSTWO WODNE, WODY POLSKIE, REGIONALNY ZARZĄD GOSPODARKI WODNEJ WE WROCŁAWIU, ul. C. K. Norwida 34, 50-950 Wrocław - (art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 240 ust. 4 pkt 15 i art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.) – uzgodnienie uznane za dokonane, organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- STAROSTA ZĄBKOWICKI, ul. Henryka Sienkiewicza 11, 57-200 Ząbkowice Śląskie, (art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.)) - uzgodnienie uznane za dokonane, organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

Pismem z dnia 16.09.2020 r. wystąpiono do TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu, Rejon Dystrybucji w Dzierżoniowie (ul. Kilińskiego 47, 58-200 Dzierżoniów) oraz do Wodociągów Srebrnogórskich Sp. z o. o. o informację w temacie wystarczalności istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu obejmującego działkę nr 268/2, ob. Jemna dla planowanego zamierzania budowlanego, celem dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego. Wodociągi Srebrnogórskie Sp. z o. o. nie udzieliły odpowiedzi, zaś TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu, Rejon Dystrybucji w Dzierżoniowie pismem znak: TD/OWB/OMR/2020-09-30/0000009 z dn. 30.09.2020 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 05.10.2020 r.), poinformowało, że „Przez teren wszystkich ośmiu działek objętych decyzjami nie przebiegają żadne linie elektroenergetyczne będące własnością Tauron Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu. Spółka nie wnosi uwag do projektów decyzji o warunkach zabudowy”.

W niniejszej sprawie nie znalazł zastosowanie art. 72 ust. 1 pkt 3 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), zamierzenie inwestycyjne nie jest, bowiem wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Lokalizacja planowanej inwestycji pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i unormowaniami przepisów odrębnych. Ponadto niniejsza decyzja odpowiada treści art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej ustawy, zamieszczono w niej wymaganą klauzulę wynikającą z art. 63 ust. 2 ustawy, a projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co czyni zadość wymogom zawartym w art. 60 ust. 4 cytowanej ustawy.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak sentencji.

POUCZENIE

Wójt, stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile dla tego terenu nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, za pośrednictwem Wójta Gminy Stoszowice w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania do Wójta Gminy Stoszowice. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Stoszowice oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna, wykonalna i prawomocna.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Załącznikami do decyzji są:

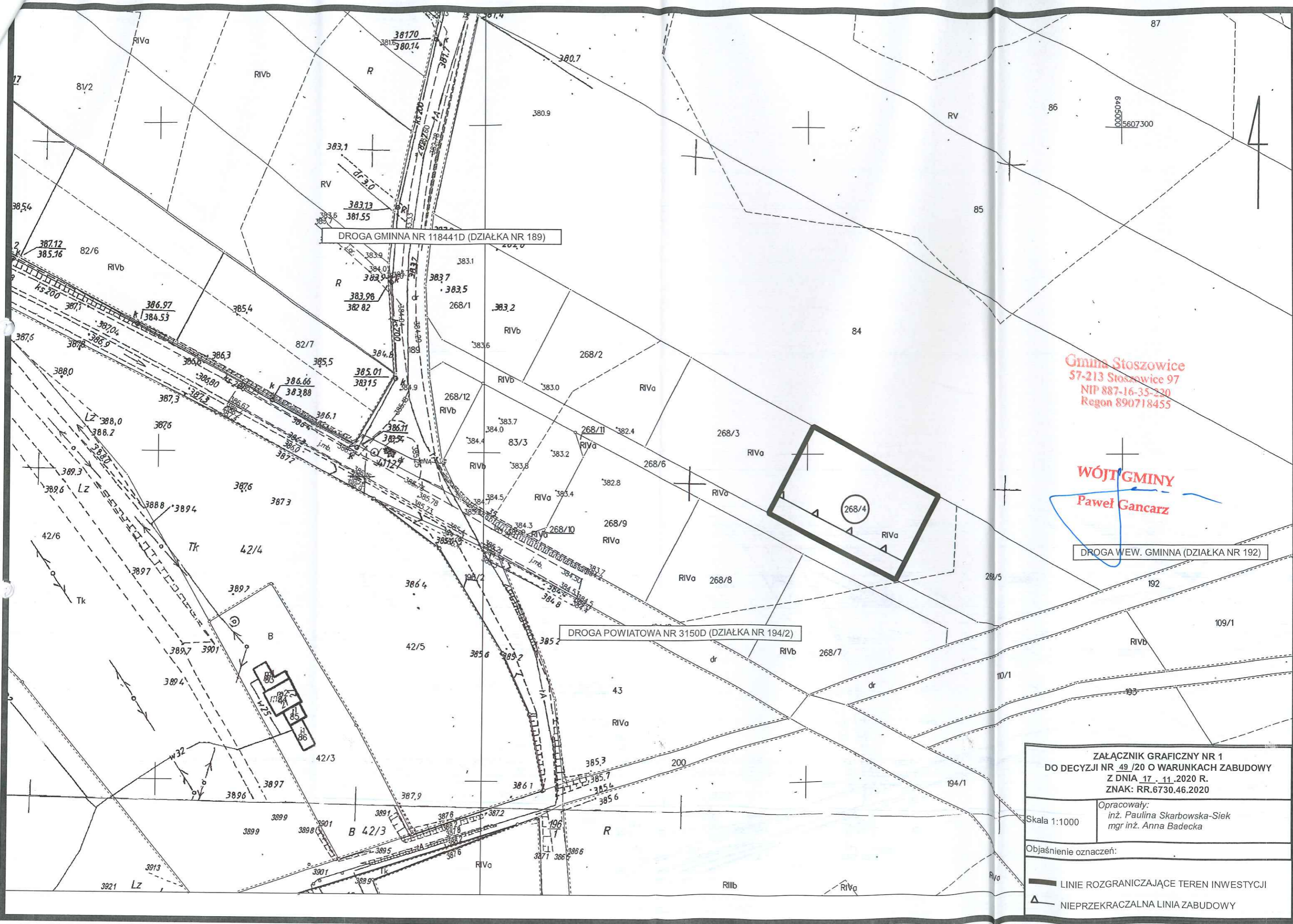
1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik Nr 2 – część graficzna analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – mapa w skali 1:1000.
3. Załącznik Nr 3 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
4. Załącznik Nr 4 – część opisowa analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p.

Otrzymują:

1. SOWA Stanisław;
2. GMINA STOSZOWICE;
3. a/A.



WOJTA GMINY
Paweł Gancarz



Gmina Stoszowice
 57-213 Stoszowice 97
 NIP 887-16-35-220
 Regon 890718455

WÓJT GMINY
 Paweł Gancarz

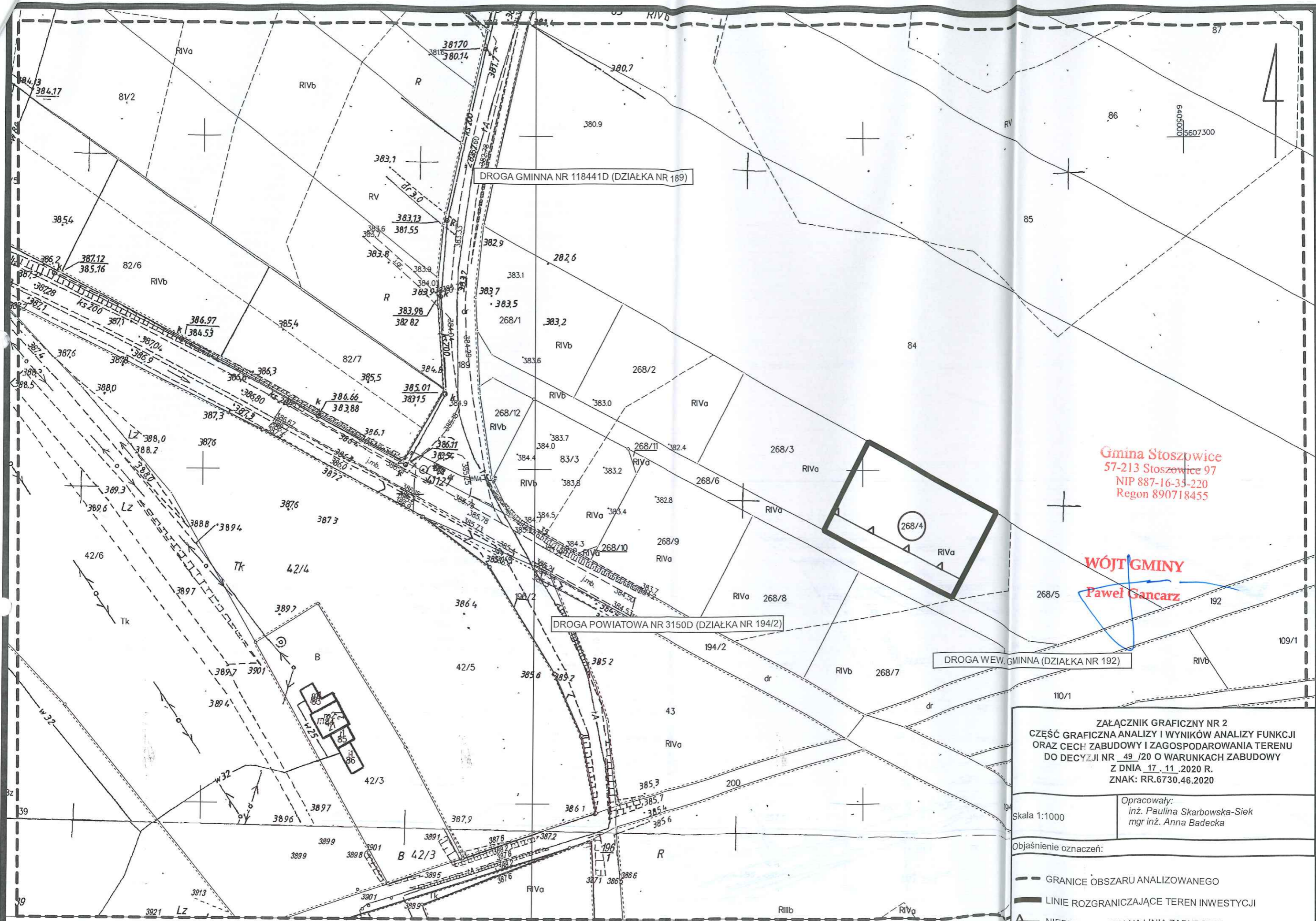
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
 DO DECYZJI NR 49/20 O WARUNKACH ZABUDOWY
 Z DNIA 17.11.2020 R.
 ZNAK: RR.6730.46.2020

Skala 1:1000

Opracowały:
 inż. Paulina Skarbowska-Siek
 mgr inż. Anna Badecka

Objaśnienie oznaczeń:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



Gmina Stoszewice
 57-213 Stoszewice 97
 NIP 887-16-35-220
 Regon 890718455

WÓJT GMINY
Paweł Gancarz

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
 CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI
 ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 DO DECYZJI NR 49 /20 O WARUNKACH ZABUDOWY
 Z DNIA 17. 11. 2020 R.
 ZNAK: RR.6730.46.2020

Skala 1:1000
 Opracowały:
 inż. Paulina Skarbowska-Siek
 mgr inż. Anna Badecka

- Objaśnienie oznaczeń:
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 - ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH
Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM
PRZEWIJDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI (ART. 53 UST. 3 W ZWIĄZKU Z ART. 64 UST. 1 U.P.Z.P.)

1. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**
- 1) Zaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.
 - 2) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.):
 - Przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) dotyczące przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nie zawierają ograniczeń dla planowanej inwestycji na gruntach rolnych pochodzenia mineralnego stanowiących użytki rolne klasy IV.
 - Inwestycja zlokalizowana jest na działce obejmującej grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako RIVa, pochodzenia mineralnego więc nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
 - Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 3) Ustawa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.):
 - Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) i nie znajduje się w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 4) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.):
 - Planowana inwestycja nie może wpływać, na jakość wód i musi pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo, co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
 - 5) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.):
 - Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych.
 - 6) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)
 - Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego 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.
 - 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.):
 - Na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, teren przeznaczony do zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla której dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112 ze zm.).
 - Dla planowanej inwestycji brak jest ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych, wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, ustalenia w trybie przepisów ustawy – Prawo wodne warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
 - W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
 - Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.
 - 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.
 - Planowana inwestycja nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
 - 8) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.):
 - W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Stoszowice.
 - 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.):
 - W przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Stoszowice.
 - 10) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zm.):
 - Inwestycja obejmuje realizację przyłączy do sieci wodociągowej, które zdefiniowane są w ww. ustawie, jako: przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
 - Inwestycja może obejmować budowę sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjną, które zdefiniowane są, w ww. ustawie, jako przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego;
 - 11) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.):
 - Inwestycja nie obejmuje budowy sieci rozumianej, jako instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego.
 - 12) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.):
 - Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej nr 118441D i do drogi powiatowej nr 3150D;
 - Lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz na innych terenach, powinna zapewniać racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów zgodne z ich dotychczasowym wykorzystaniem;
 - Umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi.

- 13) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.):
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).
 - Należy spełnić wymagania rozporządzenia w zakresie ochrony przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno - budowlanych.
 - Lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki musi spełniać warunki wskazane w ww. rozporządzeniu.
 - Projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi spełniać warunki ww. rozporządzenia.
- 14) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r. nr 93 poz. 623 ze zm.):
- 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.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- 1) Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym, własność jednostki samorządu terytorialnego – Gminy Stoszowice, na działce nr 268/4 w obrębie Jemna w gminie Stoszowice:

Lp.	Numer działki/ arkusz mapy	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
Grunty rolne, użytki rolne, grunty orne			
1.	268/4, AM-1, obręb Jemna, gmina Stoszowice	RIVa	Gmina Stoszowice

- 2) Inwestycja jest planowana do realizacji na rolnych klasy IV.
 3) Grunty rolne, na których planowana jest inwestycja, nie są położone w granicach administracyjnych miast.
 4) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
 5) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody.
 6) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest położony w granicach terenu górniczego oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
 7) Planowana inwestycja położona jest w sąsiedztwie działki nr 42/6, AM-1, obręb Jemna, którą łącznie z innymi działkami stanowiącymi odcinek linii nr 318 Srebrna Góra – Bielawa Zachodnia przekazano na rzecz Województwa Dolnośląskiego w celu wykonywania przewozów kolejowych, w trybie art. 18a ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1311 ze zm.).
 8) Na terenie objętym decyzją brak jest sieci elektroenergetycznej będącej własnością TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu. TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu nie wnosi uwag do projektu decyzji o warunkach zabudowy.
 9) Teren, na którym zlokalizowana jest inwestycja nie jest objęty ewidencją naturalnych zagrożeń geologicznych ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych.
 10) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji jest niezabudowany.

WÓJTA GMINY
Paweł Gancarz

Projekt decyzji opracowały:

inż. Paulina Skarbowska-Siek
 mgr inż. Anna Badecka

**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 jednorodzinne wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”						
Położenie inwestycji:	Działka nr 268/4, AM-1, obręb Jemna, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie						
Wnioskodawca:	Gmina Stoszowice, Stoszowice 97, 57-213 Stoszowice						
2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym są zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym, budynkami gospodarczymi, budynkami transportu i łączności oraz obiektami infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej na tym terenie funkcji zabudowy. Ponadto charakter inwestycji jest spójny z cechami funkcji oraz zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie działki. W związku z powyższym zachodzi możliwość określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy, zaś warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 uznaje się za spełniony .							
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	Srednia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu	Średnia szerokość elewacji frontowej	Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki	Układ połaci	Występujące kąty nachylenia	Wysokość kalenicy	Kierunek głównej kalenicy
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym – budynki mieszkalne, budynki gospodarcze	10%	12 m	4,0 m	Dwuspadowy	20°, 35°, 40°, 45°	8,0 m	Prostopadły i równoległy do frontu działki
4. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
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	13%	Do 16 m	Do 3.5 m	Dwuspadowy	35°- 45°	Do 9 m	równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy
Linie zabudowy:							
– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od terenu planowanego do zagospodarowania pod komunikację wewnętrzną – działki nr 268/6;							
– przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.							
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	Zjazdem z drogi gminnej nr 118441D - działki nr 189, poprzez teren planowany do zagospodarowania, jako droga wewnętrzna – działki nr 268/6. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, po maksimum 2 (dwa).						
Energia elektryczna	Projektowanym przyłączem do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci						
Woda	Projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci						
Ścieki bytowe	Projektowanym przyłączem kanalizacyjnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci						
Wody opadowe	Do gruntu, na własny teren nieutwardzony, opcjonalnie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z możliwością realizacji zbiorników do gromadzenia wód opadowych wykorzystywanych następnie do celów gospodarczych						
Odpady stałe	Do odpowiednich pojemników zgodnie z przepisami odrębnymi						
Zaopatrzenie w ciepło	Z projektowanego indywidualnego źródła ciepła, zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. W zakresie instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza obowiązują przepisy uchwały nr XLII/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następować będzie spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 5155);						
Zaopatrzenie w gaz	Nie dotyczy						
W związku z powyższymi warunkami art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 uznaje się za spełnione .							

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)

Działka nr 268/4 o powierzchni 0,1310 ha, stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RIVa. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 uznaje się za spełniony.

7. Charakterystyka inwestycji, pod względem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Teren objęty wnioskiem:

- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony zabytków;
- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody.

W granicach terenu objętego wnioskiem:

- nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.);
- nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.);
- nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych, stąd warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 uznaje się za **spełniony**.

WÓJCI GMINY

Paweł Gancarz