

RR-7331/D/41/08

**DECYZJA NR 41/08
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) a także przepisów odrębnych, tj. niżej wymienionych ustaw wraz z aktami wykonawczymi :

- a) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)
- b) Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2007 roku Nr 20, poz. 115)
- c) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Stoszowice z dnia 10. 10. 2008 roku oraz po przeprowadzeniu uzgodnień stosownie do zapisów art. 53 ust. 4 ustawy o pizp

u s t a l a m

na rzecz:

Gminy Stoszowice

na podstawie dokonanej analizy cech zabudowy i zagospodarowania obszaru przyległego oraz stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, której dotyczy wnioski, następujące warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na zmianie zagospodarowania terenu w zakresie realizacji:

**domu jednorodzinnego z garażem
wraz z urządzeniami i przyłączami infrastruktury technicznej
na terenie działki nr 114/4 i 114/2 obręb Przedborowa**

1. Przedmiot inwestycji:

- 1.1. budowa domu mieszkalnego jednorodzinnego z garażem,
- 1.2. budowa przyłączy: wody i kanalizacji sanitarnej,
- 1.3. budowa przyłącza energetycznego NN
- 1.4. budowa zbiornika bezodpływowego,
- 1.5. budowa indywidualnego ujęcia wody
- 1.6. nawierzchnie utwardzone komunikacji wewnętrznej,
- 1.7. mała architektura, przepust na potoku Piwoda

2. Rodzaj zabudowy w obszarze analizowanym:

- 2.1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z towarzyszącą zielenią rekreacyjną, w zakresie wymienionym w przedmiocie decyzji,

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 3.1. lokalizacja projektowanego budynku mieszkalnego może być zrealizowana wyłącznie na jednej działce – wg oznaczenia na załączniku graficznym
- 3.2. ustala się linie nieprzekraczalne zabudowy od strony drogi dojazdowej (droga powiatowa) w odległości 6,0 m od granicy frontowej działki oraz min. 3,0 m od górnej krawędzi potoku Piwoda – wg oznaczenia w załączniku graficznym
- 3.3. powierzchnia terenu przeznaczony do zainwestowania nie może przekroczyć 500 m², wliczając w to zabudowę kubaturową oraz komunikację i nawierzchnie utwardzone, pozostałą część należy zachować jako biologicznie czynną,
- 3.4. w celu spełnienia wymogów ładu przestrzennego przedmiotowy obiekt należy projektować z uwzględnieniem następujących warunków:
 - lokalizację obiektu należy projektować w sposób równoległy lub prostopadły do wyznaczonej linii zabudowy,

- wysokość obiektu do okapu lub najwyższego gzymsu obiektu, licząc od poziomu terenu w strefie wejściowej budynku - max 4,5 m
 - dach stromy dwu- lub wielospadowy kalenicowy z dopuszczeniem zakończeń naczółkowych o symetrycznym nachyleniu połaci i kącie od 40 do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnym, kalenica zasadnicza równoległa do dłuższego boku budynku, zezwala się na wykonywanie lukarn i okien mansardowych, także drugich prostopadłych kalenic niższych, dopuszcza się także dachy mansardowe,
 - powierzchnia zabudowy – dla budynku mieszkalnego w przedziale 150 + 250 m²,
 - długość głównej fasady frontowej – do 18,0 m
 - dopuszcza się podpiwniczenie obiektu ze względu na konfigurację terenu,
- 3.5. do robót wykończeniowych należy wykorzystać materiały naturalne takie jak: drewno, kamień, ceramika budowlana, łupek, tynki mineralne itp., nie zezwala się na stosowanie sidingów, plastików, płyt warstwowych, blach dachówkopodobnych itp.
- 3.6. włączenie nieruchomości należy projektować poprzez zjazd z drogi powiatowej, dopuszcza się także od strony drogi gminnej transportu rolnego – wg oznaczenia w załączniku graficznym,
- 3.7. w celu łącznego użytkowania obydwu działek dopuszcza się realizację przepustów na potoku Piwoda, za zgodą i na warunkach ustalonych przed administratorem cieku,
- 3.8. przedmiotowa zabudowa i związane z nią urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z zastosowaniem charakterystycznych dla Przedgórze Sudeckiego elementów i detali,

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. w celu utwardzenia nawierzchni dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych należy stosować materiały drobnoelementowe, preferowany jest kamień naturalny w postaci mozaiki kolorowej, nie zezwala się na stosowanie mas bitumicznych, asfaltów i betonów wylewanych na mokro,
- 4.2. do celów grzewczych oraz uzyskania ciepłej wody należy stosować wyłącznie źródła ekologiczne tj: energia elektryczna, gaz, olej opałowy lekki (o zawartości siarki do 0,3%), instalacje solarne lub inne źródła odnawialne, dopuszcza się paliwo stałe przy zastosowaniu urządzeń ograniczających emisję substancji szkodliwych,
- 4.3. zezwala się na stosowanie instalacji zbiornikowej gazu płynnego,
- 4.4. teren działki w części nie przeznaczony na cele inwestycyjne należy zagospodarować na funkcję zieleni ozdobnej, komponowanej, także wysokiej i średniowysokiej o wysokich walorach estetycznych,
- 4.5. inwestycja planowana jest gruncie rolnym, z tego tytułu wymaga uzyskania stosownej decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej lub przedłożenia dokumentu potwierdzającego prowadzenie gospodarstwa rolnego w rozumieniu ustawy o podatku rolnym,

5. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 5.1. zaopatrzenie w wodę należy rozwiązać poprzez budowę przyłącza do indywidualnego ujęcia wody, docelowo do sieci wiejskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 5.2. zaopatrzenie w energię elektryczną należy rozwiązać w oparciu o budowę przyłącza z istniejącej sieci rozdzielczej elektroenergetycznej NN, na warunkach uzyskanych od dystrybutora energii,
- 5.3. odprowadzenie ścieków należy rozwiązać poprzez budowę przyłącza do przydomowej oczyszczalni ścieków z możliwością rozsączenia po terenie własnym lub skierowania do systemu rowów lub cieków za zgodą administratora, docelowo należy przewidzieć odprowadzenie do systemu zbiorczego gminy po zrealizowaniu inwestycji komunalnej,
- 5.4. odprowadzenie nadmiaru wód opadowych z połaci dachowych oraz nawierzchni utwardzonych należy projektować do gruntu w obrębie posiadanej nieruchomości, zezwala się na odprowadzenie do cieku lub wykonanie zbiorników do gromadzenia wód opadowych wykorzystywanych następnie do celów gospodarczych,
- 5.5. odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach w miejscu do tego przeznaczonym i wywozić na składowisko komunalne,
- 5.6. zaopatrzenie w ciepło oraz zapewnienie ciepłej wody należy rozwiązać indywidualnie w oparciu o kotłownię na paliwo stałe, dopuszcza się inne źródła ekologiczne takie jak: gaz, olej, energia elektryczna, instalacje solarne itp, dopuszcza się paliwo stałe przy wykorzystaniu wysokosprawnych urządzeń ograniczających emisję substancji szkodliwych
- 5.7. obsługa komunikacyjna wg ustaleń zawartych w p-cie 3.5. na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi.

6. pozostałe ustalenia:

- 6.1. nie zezwala się na dokonywanie dodatkowych podziałów geodezyjnych nieruchomości bez przeprowadzenia postępowania w sprawie wydania odrębnych warunków zabudowy,

- 6.2. projekt budowlany obiektów określonych w niniejszej decyzji winien być sporządzony z uwzględnieniem przepisów techniczno – użytkowych, Polskich Norm oraz zasad i wiedzy technicznej, stosownie do specyfiki i charakteru obiektu oraz zamierzonego sposobu użytkowania,
- 6.3. na przedmiotowym terenie mogą występować urządzenia melioracji szczegółowych (drenowanie). O ewentualnej kolizji z siecią drenarską należy powiadomić Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu – Oddział w Świdnicy.
- 6.4. projekt zagospodarowania terenu obydwu działek należy uzgodnić w Dolnośląskim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu – Oddział w Świdnicy.
7. ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- 7.1. zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 7.2. prowadzenie robót budowlanych lub przyłączeniowych na terenie nie będącym we władaniu inwestora wymaga uzyskania stosownej zgody właściciela lub zarządcy,
8. ustalenia graficzne
- 8.1. ustalenia graficzne sporządzone na mapie syt-wys w skali 1 : 1000 określonej jako załącznik nr 1 stanowią integralną część niniejszej decyzji

Uzasadnienie decyzji

W dniu 10. 10. b.r. Gmina Stoszowice złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji wymienionej na wstępie.

Zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. 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.

Wypełniając obowiązek, wynikający z art. 60 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został przesłany do uzgodnienia następującym organom:

- Zarząd dróg Powiatowych w Ząbkowicach Śl.
- Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach w zakresie ochrony gruntów rolnych

Opierając się na wynikach analizy obszaru przyległego należy uznać, że projektowane zamierzenie na przedmiotowej działce spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o pizp uprawniające do ustalenia warunków zabudowy.

W związku z tym, że decyzja spełnia oczekiwania wnoszącego oraz, że żadna ze stron nie wniosła sprzeciwu – orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wójt 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 wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Załączniki:

1. mapa z wynikami analizy w skali 1 : 1000
2. wykaz stron postępowania

Otrzymują:

1. wnioskodawca

Do wiadomości:

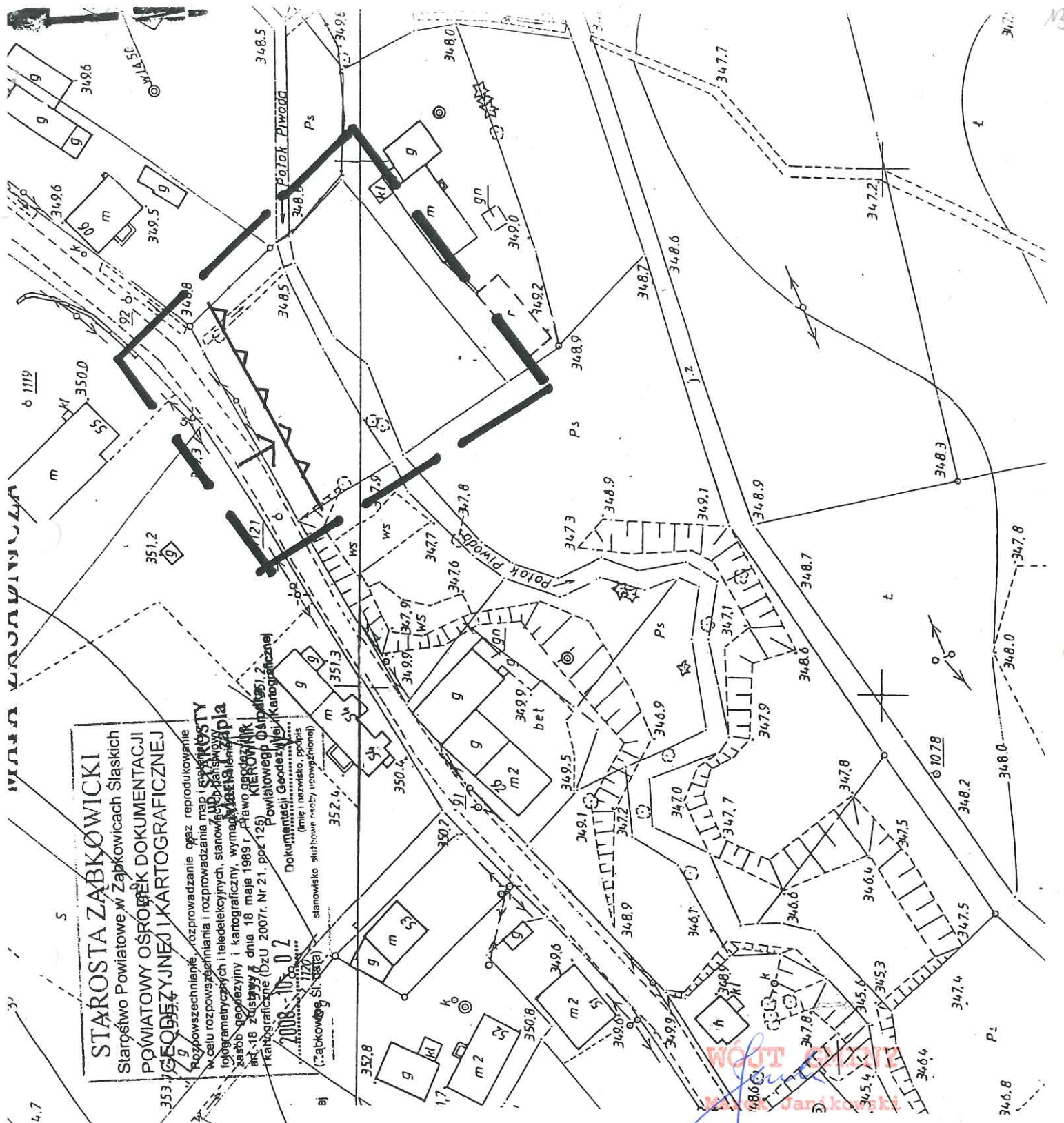
1. strony postępowania
2. a/a

Sporządził:

URBANISTA
mgr inż. arch.
AGNIESZKA KWASŃNIAK
ZACHODNIA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
nr rej. Z- 89



WÓJT GMINY
Janikowski
Marek Janikowski



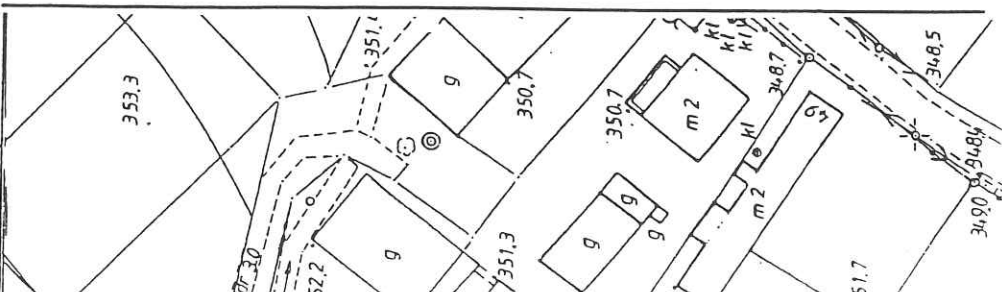
Obręb: **Przedbórnica**
 Skala 1: **1:2000**

STAROSTA ZABKOWICKI
 Starostwo Powiatowe w Zabkovicach Śląskich
GEODEZJA I KARTOGRAFICZNE
 Powyższa sk. została sporządzona na podstawie zarysów z oryginalnych przyległości do planu sytuacyjnego, zasada geodezyjnego i kartograficznego.
 w 2008 r. 10-02-02
 Należy zwrócić uwagę na: **1961-100**
 z up. STAROSTY **Maria Czajka**
 2008-10-02
 (miejscowości i data). Do

STAROSTA ZABKOWICKI
 Starostwo Powiatowe w Zabkovicach Śląskich
POWIATOWY OSRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
 Rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukcowanie w celu rozpowszechniania i rozpraszania map i rysunków topograficznych i teledetekcyjnych, stanowisk i planów sytuacyjnych i kartograficznych, wymagających specjalnego zabezpieczenia, dnia 18 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2007r. Nr 21, poz. 125).
KIEROWNIK
 Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
 (imię i nazwisko, podpis)
2008-10-02
 (miejscowość i data)
 stanowisko służbowe (niezobowiązujące)

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI NR 49/08
 O WARUNKACH ZABUDOWY**

- LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**
- NIEPRZEKACZALNE LINE ZABUDOWY**
- WŁĄCZENIE NIERUCHOMOŚCI DO DRÓG PUBLICZNYCH**



Wykaz stron postępowania

L.p.	Nr działki	Imię i Nazwisko	adres
1.	114/2, 114/4, 194/1, 194/2, 664	Gmina Stoszowice	57-200 Ząbkowice Śl. Stoszowice 97
2.	114/3	Katarzyna Laik	57-200 Ząbkowice Śl. Przedborowa 91
3.	114/3	Stanisława Dolewska	57-200 Ząbkowice Śl. Przedborowa 91
4.	113/2, 113/5	Dorota i Krzysztof Gozdek	57-200 Ząbkowice Śl. Przedborowa 92
5.	188	Zarząd Dróg Powiatowych	57-200 Ząbkowice Śl. Ul. Daleka 19
6.		aa	

WÓJT GMINY

Marek Janikowski