

Urząd Gminy Stoszowice
WPLYNĘŁO DNIA
02.03.2022
Nr 2393
podpis: Węśnick
DECYZJA NR 11/22
o warunkach zabudowy

RR
A. Bodecke
04.03.2022
mg

Stoszowice, dn. 02.03.2022 r.

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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 2021 r. poz. 741 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), w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Stoszowice**, Stoszowice 97, 57-213 Stoszowice, z dnia 09.12.2021 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”, na działce nr 420/3, obręb Grodziszczce, 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 420/3, OBRĘB GRODZISZCZE, GMINA STOSZOWICE

A. Rodzaj inwestycji:

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Inwestycja pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”, na działce nr 420/3, obręb Grodziszczce, 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 10% powierzchni terenu.
 - 2) Wielkość powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – nie więcej niż 15% powierzchni terenu.
 - 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – minimum 75% powierzchni terenu.
 - 4) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy działki nr 420/4, stanowiącej drogę wewnętrzną należącą do gminy Stoszowice;
 - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
 - 5) Ustalenia dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne:
 - a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej, jako cała szerokość budynku od strony drogi wewnętrznej zlokalizowanej w granicach działki nr 420/4 – do 16 m;
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu, jej gzymsu lub attyki – od 2,5 do 3,5 m;
 - c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – 35°-45°;
 - układ połaci – dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych;
 - wysokość kalenicy – do 9 m;
 - kierunek głównej kalenicy – prostopadły względem granicy działek nr 416/1 i 416/2 w Grodziszczcu.
 - 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 dachem, nie zezwala się na stosowanie portali kolumnowych w strefach wejściowych;
- e) do robót zewnętrznych należy wykorzystać materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, drewno, kamień, tynki szlachetne, cegła, gont elewacyjny itp., dopuszcza się stosowanie blach, lecz wyłącznie, jako pokrycia połaci dachowych i z zastrzeżeniem punktu f), zabrania się stosowania: siddingu, płyt warstwowych, tapet elewacyjnych.
- f) do wykonania pokryć dachowych dopuszcza się wyłącznie tradycyjne materiały takie jak dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym bądź grafitowym, łupek lub materiały go imitujące oraz blachę imitującą kształtem oraz kolorem dachówkę ceramiczną, tj. tzw. blacho dachówki.

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 2021 r. poz. 247 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 Stoszowice.
- 5) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, dopuszcza się możliwość jej przebudowy na podstawie przepisów odrębnych.
- 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, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) w części dotyczącej konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
- 10) Inwestycja zlokalizowana jest na gruncie rolnym sklasyfikowanym jako RV, ŁIV pochodzenia mineralnego, stąd grunt ten nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.
- 11) Zgodnie z postanowieniem znak: WR.4.3.522.2.2022.EK z dnia 04.01.2022 r. Dyrektora zarządu Zlewni w Nysie: „Teren planowanej inwestycji koliduje z rowem melioracyjnym. Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
- Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli

urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

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

3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) 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.
- 2) Inwestycja znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Grodziszczce oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stoszowice, przyjętej zarządzeniem nr 19/2020 Wójta Gminy Stoszowice z dnia 13 marca 2020 r.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Dostęp do drogi publicznej – zjazdem z drogi wewnętrznej należącej do gminy Stoszowice - działki nr 420/4. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji, jednak nie mniejszej niż jedno (1).
- 2) Energia elektryczna - projektowanym przyłączem do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci, zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii, jako uzupełnienia lub wyłącznego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) Woda – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej - projektowanym przyłączem do projektowanego indywidualnego ujęcia wody;
- 4) Ścieki bytowe – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej - projektowanym przyłączem do projektowanej indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków lub projektowanego zbiornika bezodpływowego;
- 5) Wody opadowe – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 6) Odpady stałe – do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, 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.
- 9) Środki łączności – bezprzewodowe i/lub przewodowe.

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 2021 r. poz. 741 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.

MRG

- 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 dachem, nie zezwala się na stosowanie portali kolumnowych w strefach wejściowych;
- e) do robót zewnętrznych należy wykorzystać materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, drewno, kamień, tynki szlachetne, cegła, gont elewacyjny itp., dopuszcza się stosowanie blach, lecz wyłącznie, jako pokrycia połaci dachowych i z zastrzeżeniem punktu f), zabrania się stosowania: sidingu, płyt warstwowych, tapet elewacyjnych.
- f) do wykonania pokryć dachowych dopuszcza się wyłącznie tradycyjne materiały takie jak dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym bądź grafitowym, łupek lub materiały go imitujące oraz blachę imitującą kształtem oraz kolorem dachówkę ceramiczną, tj. tzw. blacho dachówki.

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 2021 r. poz. 247 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 Stoszowice.
- 5) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, dopuszcza się możliwość jej przebudowy na podstawie przepisów odrębnych.
- 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, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) w części dotyczącej konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
- 10) Inwestycja zlokalizowana jest na gruncie rolnym sklasyfikowanym jako RV, ŁIV pochodzenia mineralnego, stąd grunt ten nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.
- 11) Zgodnie z postanowieniem znak: WR.4.3.522.2.2022.EK z dnia 04.01.2022 r. Dyrektora zarządu Zlewni w Nysie: „Teren planowanej inwestycji koliduje z rowem melioracyjnym. Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
- Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli

urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

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

3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) 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.
- 2) Inwestycja znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Grodziszczce oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stoszowice, przyjętej zarządzeniem nr 19/2020 Wójta Gminy Stoszowice z dnia 13 marca 2020 r.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Dostęp do drogi publicznej – zjazdem z drogi wewnętrznej należącej do gminy Stoszowice - działki nr 420/4. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji, jednak nie mniejszej niż jedno (1).
- 2) Energia elektryczna - projektowanym przyłączem do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci, zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii, jako uzupełnienia lub wyłącznego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) Woda – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej - projektowanym przyłączem do projektowanego indywidualnego ujęcia wody;
- 4) Ścieki bytowe – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej - projektowanym przyłączem do projektowanej indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków lub projektowanego zbiornika bezodpływowego;
- 5) Wody opadowe – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 6) Odpady stałe – do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, 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.
- 9) Środki łączności – bezprzewodowe i/lub przewodowe.

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 2021 r. poz. 741 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.

mc

- 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 09.12.2021 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 735 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 tym, 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 735 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 2021 r. poz. 735 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 741 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 wieczysto 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 następuję 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 2021 r. poz. 741 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 projektowanego 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. Inwestycja nie będzie powodowała wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie będzie powodować: 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) Organ 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), mając na względzie § 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.), zgodnie z którym do spraw ustalenia warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ww. rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe. Rozporządzenie weszło w życie w dniu 03.01.2022 r., zaś przedmiotowe postępowanie administracyjne zostało wszczęte w dniu 09.12.2021 r. – przed dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.) i nie zostało zakończone.

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 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał 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 2021 r. poz. 741 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 dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 3006D, poprzez drogi wewnętrzne, należące do gminy Stoszowice;
3. Projektowane 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.
5. Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Kompletny projekt decyzji skierowano do uzgodnień pismem z dn. 31.12.2021 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:

mcu

- 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 710 ze zm.)) – uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- STAROSTA ZĄBKOWICKI, ul. Henryka Sienkiewicza 11, 57-200 Ząbkowice Śląskie, (art. 53 ust. 4 pkt 5 i 5a, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 156 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.)) – uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- DYREKTOR REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ PAŃSWOWEGO GOSPODARSTWA WODNEGO, WODY POLSKIE, ZARZĄD ZLEWNI W NYSIE, ul. Ogrodowa 4, 48-300 Nysa - (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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 624 ze zm.)) – postanowienie znak: WR.4.3.522.2.2022.EK z dnia 04.01.2022 r. Dyrektora Zarządu Zlewni w Nysie (data wpływu do tut. Urzędu: 07.01.2022 r.), uzgadniające projekt decyzji.
- 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 2021 r. poz. 741 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 uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA WE WROCŁAWIU, Al. Jana Matejki 6, 50-333 Wrocław (art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)) - postanowienie znak: WPN.612.5.2022.BJ z dn. 21.01.2022 r. Zastępcy Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Regionalnego Konserwatora Przyrody, działającej z upoważnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, informujące, że planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie znajdującym się poza granicami obszarów objętych ochroną.

Pismem z dnia 27.12.2021 r. wystąpiono do TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu, Rejon Dystrybucji w Dzierżoniowie (ul. Kilińskiego 47, 58-200 Dzierżoniów) oraz do Wodociągów Srebnogórskich Sp. z o. o. o informację w temacie wystarczalności istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu obejmującego działkę nr 416/2, ob. Grodziszczce dla planowanego zamierzenia budowlanego, celem dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego. TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu, Rejon Dystrybucji w Dzierżoniowie pismem znak: TD/OWB/OMR/2022-01-19/0000004 z dn. 19.01.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 24.01.2022 r.), poinformowało, że „W obrębie działki objętej wnioskiem nie znajduje się infrastruktura techniczna będąca własnością TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu. Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowego budynku, który planuje się zlokalizować na obszarze objętym wnioskiem, zostanie określony przez właściciela sieci”.

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 2021 r. poz. 247 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 wymaganiom 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 pkt 1-6 u.p.z.p.

Otrzymują:

1. GMINA STOSZOWICE;
2. FURCOŃ Piotr;
3. TOMASZEWSKI Jacek;
4. a/A.



z up. WÓJTA GMINY
Mci
Małgorzata Chmiel
Kierownik Referatu Rozwoju

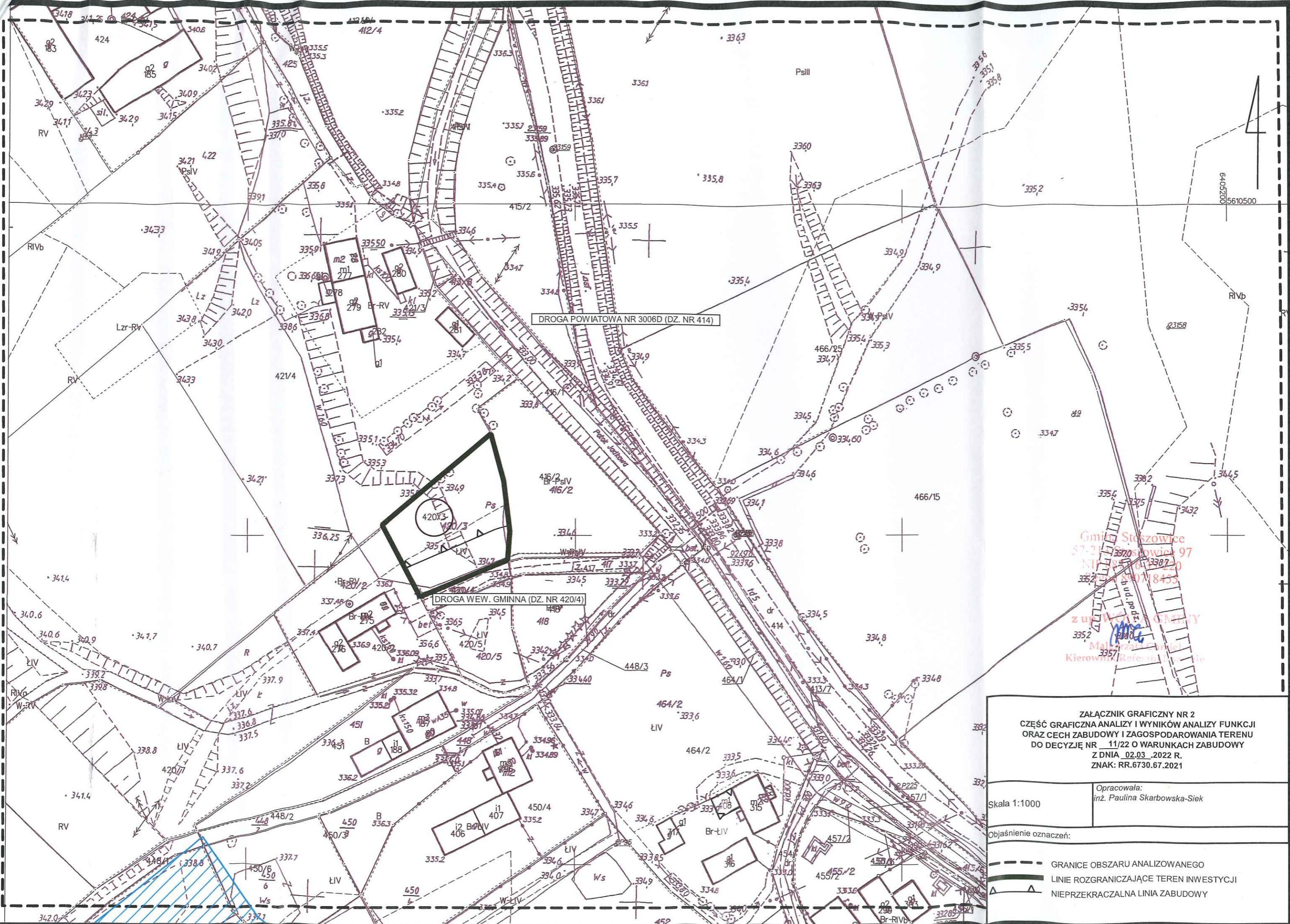
KLAUZULA INFORMACYJNA:

W związku z realizacją wymogów ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), zwane dalej RODO informuję o zasadach przetwarzania danych osobowych oraz o przysługujących prawach z tym związanych (począwszy od dnia 25 maja 2018 r.):

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Urząd Gminy w Stoszowicach z siedzibą w Stoszowicach 97, tel. 74 81 64 510, fax.: 74 81 81 059, e-mail: gmina@stoszowice.pl.
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych - iod@stoszowice.pl.
3. Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji uprawnień i spełnienia obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
4. Odbiorcami Pani/ Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa tj. organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa jak również inne podmioty, które na podstawie stosownych umów przetwarzają dane osobowe.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 3, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa (m.in. zgodnie z instrukcją kancelaryjną).
6. Posiada Pani/Pan prawo żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania w zakresie określonym przepisami prawa, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych w zakresie określonym przepisami prawa.
7. Jeżeli Pani/Pan uzna, że dane osobowe będą przetwarzane niezgodnie z wymogami prawami ma Pani/Pan prawo wnieść skargę do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, w sytuacji gdy przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa lub zawarta między stronami umowa.

Zwolniono z opłaty skarbowej zgodnie z częścią I pkt 8 wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawek oraz zwolnień, stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 08 grudnia 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zm.).

Projekt decyzji opracowała: inż. Paulina Skarbowska - Siek



Gmina Staszowice
 57-211 Staszowice 97
 NIP: 85-801-8455
 ul. p.d. 17
 Mal. z. p. 17
 Kierownik Referatu: p.d. 17

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DO DECYZJĘ NR 11/22 O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA 02.03.2022 R.
ZNAK: RR.6730.67.2021

Opracowała:
 inż. Paulina Skarbowska-Siek

Skala 1:1000

Objaśnienie oznaczeń:

- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- ▲ NIAPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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

Analiza została przeprowadzona w dniu 22.12.2021 r.

1. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**
- 1) Żaden 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)
 - Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 jednorodzinne, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku, z czym należało ustalić, w drodze decyzji, warunki zabudowy.
 - 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 2021 r. poz. 741 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.
 - 3) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.):
 - Inwestycja zlokalizowana jest na terenie obejmującym użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolami: RV, ŁIV pochodzenia mineralnego, stąd grunt ten nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej.
 - Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 4) 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 2021 r. poz. 247 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 2021 r. poz. 247 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.
 - 5) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624 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.
 - Inwestycja, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) w szczególności, w części dotyczącej konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
 - Teren nie leży w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
 - 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.):
 - Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w przepisach w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).
 - Dojścia i dojazdy winny spełniać warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).
 - 7) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 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.
 - 8) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 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.
 - 9) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 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 Nowa Ruda.
 - 10) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 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 Nowa Ruda.
- 11) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 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 nie obejmuje budowy sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej, 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;
- 12) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 716 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.
- 13) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.):
- Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej;
- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.):
- Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarkę odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów wiejskich lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym;
 - Wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami.
- 15) 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.
 - Należy spełnić wymagania rozporządzenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami, 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 oraz ew. użytku lasu, musi spełniać warunki ww. rozporządzenia.
 - Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.
 - Działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 16) 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:

Stan PRAWNY

- 1) Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność gminy Stoszowice, na działce nr 420/3 w obrębie Grodziszcze w gminie Stoszowice:

Lp.	Numer działki/ arkusz mapy	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
Grunty rolne, użytki rolne w tym: grunty orne, łąki trwałe			
1.	420/3, AM-1, obręb Grodziszcze, gmina Nowa Ruda	RV, 1LV	Gmina Stoszowice

- 2) Ustalono, że na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice z wyłączeniem obszaru wsi Srebrna Góra, uchwalony uchwałą Rady Gminy Stoszowice nr 56/X/93 z dnia 17.12.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Wałbrzyskiego nr 2 z 1994 r.). Na podstawie egzemplarza archiwalnego tego planu ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z czym nie jest wymagane uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy z wojewodą, marszałkiem województwa dolnośląskiego i starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego.
- 3) W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice z wyłączeniem obszaru wsi Srebrna Góra, uchwalony uchwałą Rady Gminy Stoszowice nr 56/X/93 z dnia 17.12.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Wałbrzyskiego nr 2 z 1994 r.), utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Stan FAKTYCZNY

- 1) Inwestycja jest planowana do realizacji na gruntach rolnych klasy IV i V.
- 2) Inwestycja **nie** będzie realizowana na gruntach **leśnych**, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls”.
- 3) Grunty rolne stanowiące użytki rolne, na których planowana jest inwestycja, nie są położone w granicach administracyjnych miast.
- 4) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest położony w granicach terenu górniczego;

- 5) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
- 6) Teren nie leży na obszarze podlegającym ochronie.
- 7) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- 8) Przedmiotowe zamierzenie jest planowane do realizacji na terenie układów ruralistycznych oraz w obszarze z zachowanymi relikami pradziejowymi i historycznego osadnictwa.
- 9) Istniejące zainwestowanie i użytkowanie terenu:
 - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji nie jest zabudowana;
 - teren inwestycji nie jest zadrzewiony i zakrzewiony;
- 10) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

z up. WÓJTA GMINY
me
Małgorzata Chmiel
Kierownik Referatu Rozwoju

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM
ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-6 U.P.Z.P.
/część tekstowa/**

Na podstawie § 3 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) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i 6 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.), przeprowadza się niniejszą analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza została przeprowadzona w dniu 22.12.2021 r.

1. Dane inwestycji, dla której ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu							
Rodzaj inwestycji:	„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną”						
Położenie inwestycji:	Działka nr 420/3, AM-1, obręb Grodziszczce, 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 oraz obiektami infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja dostosowuje się do istniejącej zabudowy pod względem urbanistycznym i architektonicznym oraz stanowi kontynuację istniejącej na tym terenie funkcji zabudowy. Ponadto charakter inwestycji jest spójny z cechami funkcji oraz zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie działki. Cechy zabudowy przeanalizowano dla budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych. 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	2%	15 m	3,5 m	Dwuspadowy	Do 45°	8 m	prostopadły lub 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	10%	Do 16 m	Do 3,5 m	Dwuspadowy	35 - 45°	Do 9 m	Prostopadły względem nieprzekraczalnej linii zabudowy
Linie zabudowy:							
– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy działki nr 420/4, stanowiącej drogę wewnętrzną należącą do gminy Stoszowice;							
– przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.							
5. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieć infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)							
Dostęp do drogi publicznej	Zjazdem z drogi wewnętrznej należącej do gminy Stoszowice - działki nr 420/4. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji, jednak nie mniejszej niż jedno (1).						
Energia elektryczna	Projektowanym przyłączem do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci, zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii, jako uzupełnienia lub wyłącznego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną						
Woda	Projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej - projektowanym przyłączem do projektowanego indywidualnego ujęcia wody;						
Ścieki bytowe	Projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej - projektowanym przyłączem do projektowanej indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków lub projektowanego zbiornika bezodpływowego;						
Wody opadowe	Projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.						
Odpady stałe	Do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, 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 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)
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 420/3 o powierzchni 0,1100 ha, stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako ŁIV, RV. 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. Grunt ten nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej. W związku z powyższymi warunkami 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: <ul style="list-style-type: none"> - jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony zabytków; - nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody. W granicach terenu objętego wnioskiem: <ul style="list-style-type: none"> - nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 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 2021 r. poz. 2233 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 .	
8. Charakterystyka inwestycji, pod względem lokalizacji w obszarze strefy kontrolowanej, strefy bezpieczeństwa oraz w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy (art. 61 ust. 1 pkt 6)	
Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: <ul style="list-style-type: none"> - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. W związku z powyższymi warunkami art. 61 ust. 1 pkt 6 uznaje się za spełniony .	

WOJTA GMINY

 Małgorzata Chmiel
 Kierownik Referatu Rozwoju