

RR.6730.35.2018

DECYZJA NR 3/19
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2906 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 2018 r. poz. 1945 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 28.11.2018 r., dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą: "Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną", na działce nr 236/5, obręb Grodziszczce, gmina Stoszowice;

u s t a l a m

DLA GMINY STOSZOWICE

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ:

"BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO Z GARAŻEM W BRYLE BUDYNKU WRAZ Z INSTALACJAMI I URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI ORAZ POZOSTAŁA NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ", NA DZIAŁCE NR 236/5, OBRĘB GRODZISZCZCE, GMINA STOSZOWICE

A. Rodzaj inwestycji:

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Inwestycja pod nazwą: "Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną", na działce nr 236/5, 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 15% powierzchni terenu.
- 2) Wielkość powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – nie więcej niż 20% powierzchni terenu.
- 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – minimum 65% powierzchni terenu.
- 4) Linie zabudowy:
 - a) przednia nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m liczona w poziomie od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV L-722 przebiegającej przez teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji;;
 - b) boczna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od drogi wewnętrznej gminnej – działki nr 236/4;
 - c) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od drogi wewnętrznej gminnej – działki nr 29;
 - d) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji.
- 5) Ustalenia dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku:
 - a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej, jako cała szerokość budynku od drogi wewnętrznej gminnej (działki nr 236/4) – do 15 m;
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu, jej gzymsu lub attyki – do 4,5 m;
 - c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – 35° - 45°;
 - układ połaci – dach dwuspadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych;
 - wysokość kalenicy – do 8 m;
 - kierunek głównej kalenicy – dowolny.

- d) przedmiotową zabudowę należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, inspirowaną tradycyjną architekturą przedgórze sudeckiego;
- e) do robót zewnętrznych należy wykorzystać materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, drewno, kamień, tynki szlachetne itp., zakaz stosowania sidingu, płyt warstwowych, blach itp.

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 2018 r. poz. 2081 ze zm.) i nie znajduje się w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 71 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.
- 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 PsIV, 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.

- 1) Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Grodziszczce, który znajduje się w wykazie zabytków Gminy Stoszowice przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw.
- 2) Teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, ujętych w wykazie obszarów zabytkowych wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej należącej do Gminy Stoszowice - działki nr 236/4. Warunki wykonania projektowanego zjazdu wraz ze zgodą na wejście w teren, należy uzyskać od Wójta Gminy Stoszowice. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości nie mniejszej niż 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, w przypadku braku takiej możliwości projektowanym przyłączem do indywidualnego ujęcia wody;
- 4) Ścieki bytowe – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci, w przypadku braku takiej możliwości projektowanym przyłączem kanalizacyjnym do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub projektowanego zbiornika bezodpływowego;
- 5) Wody opadowe – do gruntu, na teren własnej działki.
- 6) Odpady stałe – do odpowiednich pojemników, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła. W zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw należy stosować uchwałę nr XLI/140/17 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 2018 r. poz. 1945 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 28.11.2018 r. do tuł. 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 2018 r. poz. 1945 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 z garażem w bryle budynku, 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 2018 r. poz. 1945 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Wniosek ten 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 2018 r. poz. 2906 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. 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 stwierdził, iż teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy. Tym samym, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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, zgodnie, z którym: „Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy; w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów”. 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 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 uniek 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 2018 r. poz. 1945 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 nr 3006D;
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.

Kompletny projekt decyzji skierowano do uzgodnień pismem z dn. 07.12.2018 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 2018 r. poz. 1945 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 2018 r. poz. 2067 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 240 ust. 4 pkt 15 i art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.)) – opinia znak: WR.4.3.611.30.2018.GDK z dn. 12.12.2018 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 12.12.2018 r., godz. 15:45 z adresu mailowego grazyna.domaszewska-kacik@wody.gov.pl), opiniujące projekt decyzji bez uwag.
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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, w dniu 14.12.2018 r. godz. 08:45 otrzymano wyłącznie wiadomość mailową z adresu: m.srebro@zabkowice-powiat.pl, w której poinformowano, że Starosta Ząbkowicki nie wnosi uwag do przedłożonego projektu decyzji.
- ZARZĄD POWIATU ZĄBKOWICKIEGO, ZARZĄDCA DRÓG POWIATOWYCH, ZARZĄD DRÓG POWIATOWYCH W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH, ul. Daleka 19, 57-200 Ząbkowice Śląskie, - (art. 53 ust. 4 pkt 9, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)), art. 19 ust. 2 pkt 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.)) - postanowienie znak: DT.427.49.2018 z dn. 18.12.2018 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 04.01.2019 r.) Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych, działającego z upoważnienia Zarządu Powiatu, uzgadniające projekt decyzji bez uwag.

Pismem z dnia 18.12.2018 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 236/5, ob. Grodziszczę dla planowanego zamierzania budowlanego, celem dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego. Żadna z tych instytucji nie przesłała odpowiedzi.

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 2018 r. poz. 2081 ze zm.), zamierzenie inwestycyjne nie jest, bowiem wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 71 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 Wójty 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 Wójty 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. JURCZENKO Elżbieta;
2. JURCZENKO Maria i Michał;
3. ZARZĄD DRÓG POWIATOWYCH W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH;
4. a/A.



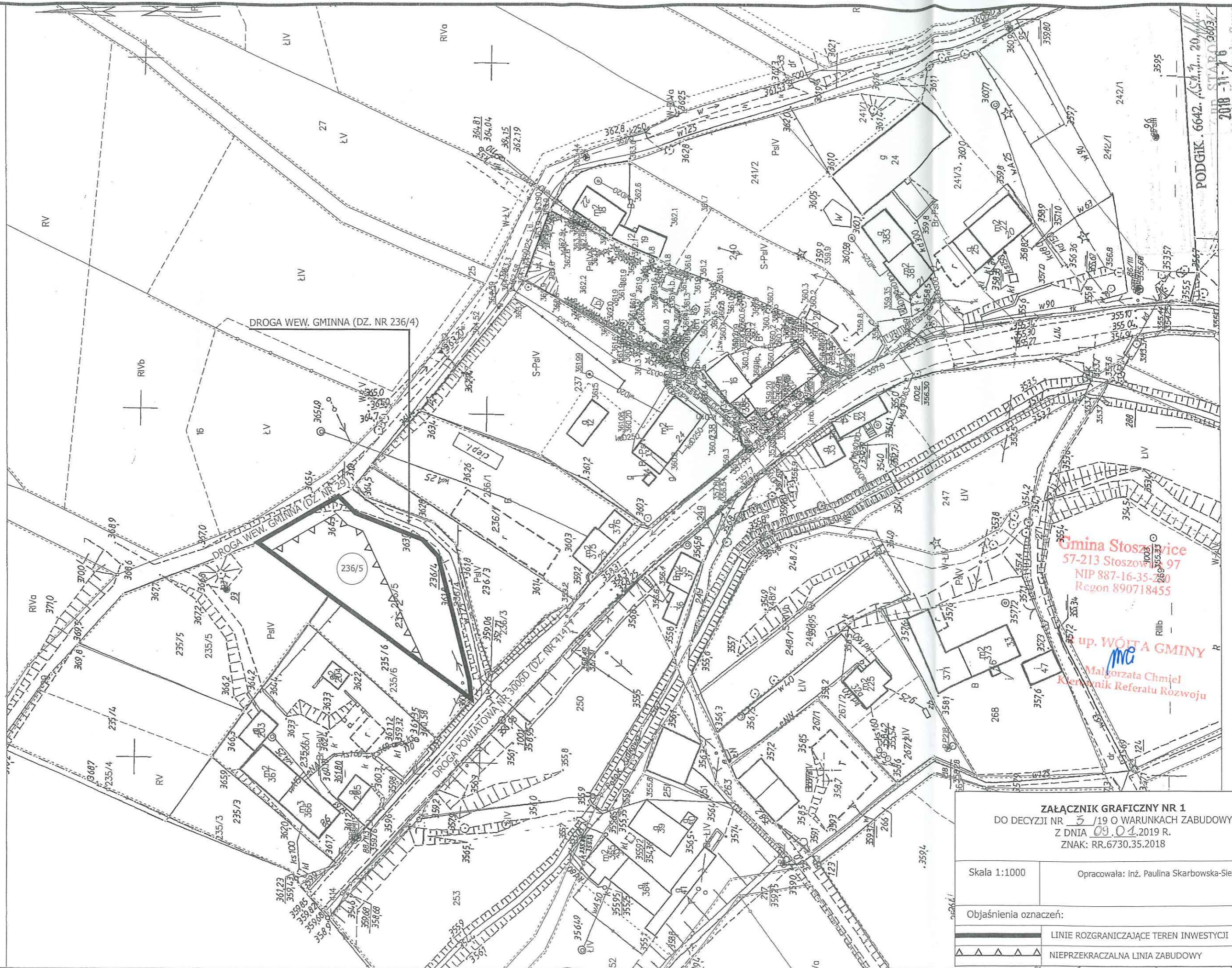
z up. WÓJTA GMINY

Ma
Małgorzata Chmiel
Kierownik Referatu Rozwoju

Powiat: ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna: 022404_2, Stoszowice
Obręb: 0002, Grodziszczce

MAPA ZASADNICZA
Sekcje mapy: 6.138.09.16.1

SKALA 1:1000

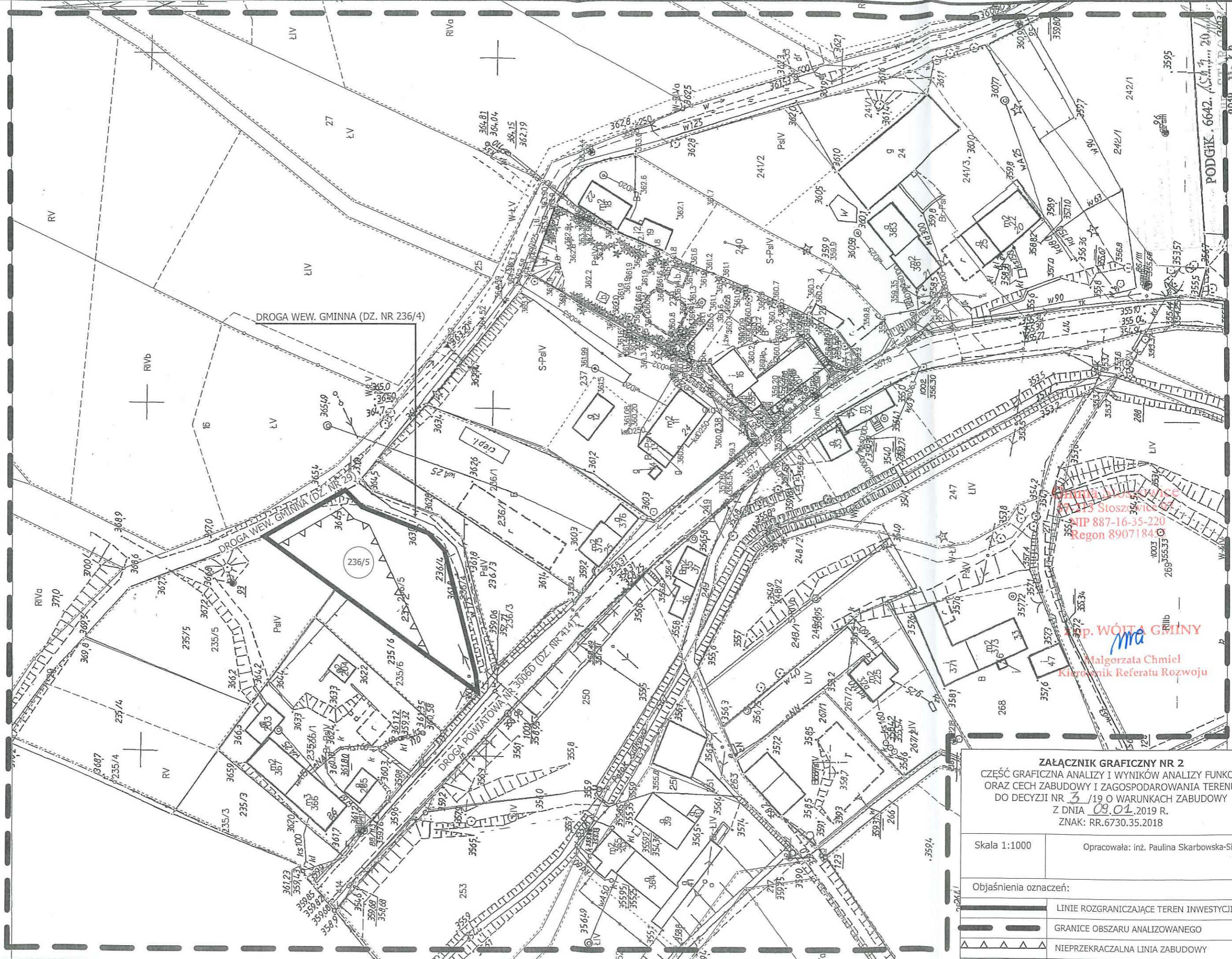


Gmina Stoszowice
57-213 Stoszowice 97
NIP 887-16-35-20
Regon 890718455

up. WÓJTA GMINY
Małgorzata Chmiel
Kierownik Referatu Rozwoju

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI NR 5/19 O WARUNKACH ZABUDOWY Z DNIA 09.04.2019 R. ZNAK: RR.6730.35.2018	
Skala 1:1000	Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek
Objaśnienia oznaczeń:	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

MAPA ZASADNICZA
Sekcje mapy: 6.138.09.16.1
SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY I WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DO DECYZJI NR 3/19 O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA 09.01.2019 R.
ZNAK: RR.6730.35.2018

Skala 1:1000	Opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek
Objaśnienia oznaczeń:	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
	NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY

Małgorzata Chmiel
Kierownik Referatu Rozwoju
Regon 89071842
NIP 887-16-35-220
ul. 175 Stoszowice 20
022404_2

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) 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 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.):
 - Inwestycja zlokalizowana jest na działce obejmującej grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako PsIV, 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 2018 r. poz. 2081 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 2018 r. poz. 2081 ze zm.) i nie znajduje się w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 71 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 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 2018 r. poz. 1202 ze zm.):
 - Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania 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 2018 r. poz. 1025 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 2018 r. poz. 799 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 2018 r. poz. 142 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 Stosowice.
 - 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2061 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 Stosowice.
 - 10) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.)
 - 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 technicznej drogi oraz nie może przyczynić się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi.
 - 11) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.):
 - Inwestycja może obejmować 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 ani 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 2018 r. poz. 755 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) 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 2015 r. poz. 1422 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 2015 r. poz. 1422 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 Gminy Stoszowice, na działce nr 236/5 w obrębie Grodziszcze w gminie Stoszowice:

Lp.	Numer działki/ arkusz mapy	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
Grunty rolne, użytki rolne w tym: grunty rolne zabudowane			
1.	236/5, AM-1, obręb Grodziszcze, gmina Stoszowice	PsIV	GMINA STOSZOWICE

- 2) Inwestycja planowana jest do realizacji na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV.
 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 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) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji jest zabudowany.

z urzędu

 Małgorzata Chmiel
 Kierownik Referatu Rozwoju

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

**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							
Nazwa inwestycji:	"Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną",						
Położenie inwestycji:	działka nr 236/5, AM-1, obręb Grodziszcze, gmina Stoszowice, powiat ząbkowski, 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 jednorodzinną i zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym. 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	Średnia 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	10%	12 m	3,5 m	Dwuspadowy	35°, 40°, 45°	9 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	15%	Do 15 m	Do 4,5 m	dwuspadowy	35° - 45°	do 8 m	dowolny
Linie zabudowy:							
a) przednia nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m liczona w poziomie od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV L-722 przebiegającej przez teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji;							
b) boczna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od drogi wewnętrznej gminnej – działki nr 236/4;							
c) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od drogi wewnętrznej gminnej – działki nr 29;							
d) 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 sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)							
Dostęp do drogi publicznej	Projektowanym zjazdem z drogi wewnętrznej należącej do Gminy Stoszowice - działki nr 236/4. Warunki wykonania projektowanego zjazdu wraz ze zgodą na wejście w teren, należy uzyskać od Wójta Gminy Stoszowice. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości nie mniejszej niż 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, w przypadku braku takiej możliwości projektowanym przyłączem do indywidualnego ujęcia wody						
Ścieki bytowe	Projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci, w przypadku braku takiej możliwości projektowanym przyłączem kanalizacyjnym do projektowanego zbiornika bezodpływowego lub projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków;						
Wody opadowe	Do gruntu, na teren własnej działki						
Odpady stałe	Do odpowiednich pojemników zgodnie z przepisami odrębnymi.						
Zaopatrzenie w ciepło	Z projektowanego indywidualnego źródła ciepła. W zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw należy stosować uchwałę nr XLI/140/17 Sejmiku 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 powyższym warunki 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 236/5 o powierzchni 0,1400 ha, stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako PsIV. 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:

- 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 2017 r. poz. 2126 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**.

Projekt decyzji opracowała: inż. Paulina Skarbowska-Siek

z up. WÓJTA GMINY

Małgorzata Chmiel
Kierownik Referatu Rozwoju

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