

DECYZJA- nr 371/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59, art. 60 ust.1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z roku 2021 poz. 741), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz na podstawie przepisów odrębnych, po rozpatrzeniu wniosku:
Gminy Bystrzyca Kłodzka

ustalam

następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną w Lasówce na części działki nr 29.

1. Charakterystyka rzeczowo-funkcjonalna i techniczna inwestycji:

- 1.1- z działki nr 29 wydziela się działkę przeznaczoną na cele budowlane, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji
- 1.2- budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym:
 - pow. zabudowy - do 200,0m²
 - kubatura - do 1500,0m³
- 1.3- nawierzchnie utwardzone komunikacji wewnętrznej

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 2.1- przedmiotową inwestycję i związane z nią urządzenia należy projektować w sposób zachowujący formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, inspirowaną tradycyjną architekturą sudecką
- 2.2- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy- 3m od rowu melioracyjnego, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji.
- 2.3- ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 20%
- 2.4- ustala się szerokość elewacji frontowej budynku - do 20m,
- 2.5- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (nie dotyczy ściany szczytowej) - do 5m,
- 2.6- geometria dachu- dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni pokryty dachówką, blachodachówką, blachą na wysoki rąbek, gontem bitumicznym lub innymi materiałami naturalnymi z dopuszczeniem lukarn i mansard
- 2.7- do robót wykończeniowych należy wykorzystać materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, drewno, kamień, tynk naturalny. Zakazuje się stosowania sidingu.
- 2.8- z uwagi na znajdowanie się terenu inwestycji w Obszaru Chronionego Krajobrazu Góry Bystrzyckie i Orlickie, zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac niezbędnych dla niniejszej inwestycji związanych z posadowieniem budynku, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

3. Warunki w zakresie obsługi komunikacji:

Dojście i dojazd do budynków należy projektować od drogi gminnej nr 31dr poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z części dz. nr 29. Droga gmina nr 31dr włączona jest do drogi wojewódzkiej nr 389 poprzez drogę gminną nr 23dr.

Drogi gminne nie będą w najbliższym czasie remontowane ani utwardzane.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 4.1 – zasilanie w energię elektryczną należy projektować z sieci elektroenergetycznej, w sposób określony przez właściciela sieci. W przypadku zaistnienia kolizji przyszłej budowy lub zagospodarowania terenu z siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się możliwość jej przebudowy na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 4.2 – wodę do celów bytowych należy projektować ze studni własnej
- 4.3 – odprowadzenie ścieków należy projektować do bezodpływowego zbiornika na ścieki lub biologicznej oczyszczalni ścieków. Projektowana oczyszczalnia ścieków musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych, w szczególności przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej Środowiska z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).
- 4.4 – wody opadowe z połąci dachowych oraz nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony. Zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na sąsiednie działki.
- 4.5 – zaopatrzenie w ciepło oraz zapewnienie ciepłej wody należy rozwiązać indywidualnie w oparciu o kotłownię na paliwo ekologiczne np. olej, gaz, drewno, instalacje solarne lub inne źródła odnawialne; instalacja musi spełniać standardy nie niższe niż podane w Uchwale nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11.2017 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
- 4.6 – odpady stałe powstające w gospodarstwie należy gromadzić w miejscu do tego przeznaczonym i wywozić na składowisko gminne odpadów na zasadach umowy ze służbą komunalną

5. Warunki dotyczące ochrony środowiska:

- 5.1 Inwestycja nie powinna pogarszać istniejącego stanu środowiska.
- 5.2 Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenie oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2013 poz. 1235 z późniejszymi zmianami): planowane zamierzenie nie jest inwestycją wykazaną w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839)
- 5.3 Planowana inwestycja nie narusza wymagań oraz ograniczeń określonych w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2017 poz. 519)
- 5.4. Realizacja inwestycji na gruncie Ps IV nie wymaga zgody na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 5.5 Teren inwestycji znajduje się w obszarze Chronionego Krajobrazu „Góry Bystrzyckie i Orlickie”. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, w szczególności Rozd. 3 dział VII „Ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji”, oraz Rozporządzenia Nr 4 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 20 lutego 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Góry Bystrzyckie i Orlickie”, w szczególności § 4.

6. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

6.1 Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną (ustawa z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r, poz. 1446)

6.2 Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich

7.1 Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich

7.2 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, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować pozbawiania dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.

8. Szczególne warunki wynikające z uzgodnień:

8.1 Starostwo Powiatowe w Kłodzku Wydział Ochrony Środowiska ul.Okrzei 1
57-300 Kłodzko- postanowienie nr OŚR.6123.363.2021 ŚW3 z dnia 07.12.2021

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

9.1 – linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000

9.2 – załącznik graficzny, o którym mowa w pkt. 9.1 stanowi integralną część niniejszej decyzji

9.3 - ustalenia graficzne sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000 określonej jako załącznik nr 1 stanowią wynik analizy zabudowy i zagospodarowania obszaru przyległego i są integralną częścią niniejszej decyzji.

9.4 - pozostałe ustalenia zawarte w załączniku graficznym stanowią integralną część decyzji

UZASADNIENIE

W dniu 23.02.2021r wpłynął wniosek Inwestora w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia.

Nieruchomość objęta inwestycją położona jest na terenie, na którym jest brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 10.03.2021r na podstawie art. 61§ 1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U 2021r, poz. 741) w przypadku braku planu miejscowego inwestycja lokalizowana jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy, a jej

wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 w/w ustawy.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r) dla działki nr 29 w Lasówce wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w w/w art. 61 ust. 1 pkt.1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Działka nr 29 obr. Lasówka stanowi własność Gminy Bystrzyca Kłodzka.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że planowane zamierzenie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na części działki nr 29 w Lasówce spełnia łącznie wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy, działka posiada dostęp do drogi publicznej, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne do zapisów obowiązującej ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017r poz. 1161).

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 poz. 741) projekt decyzji został przesłany do uzgodnienia następującym organom:

1. Starostwo Powiatowe w Kłodzku Wydział Ochrony Środowiska ul. Okrzei 1
57-300 Kłodzko
2. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu al. Jana Matejki 6
50-333 Wrocław

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. *Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.*
2. *Burmistrz Bystrzycy Kłodzkiej w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż wydanej decyzji.*
3. *Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.*
4. *Niniejsza decyzja nie uprawnia inwestora do podjęcia robót budowlanych.*
5. *Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia o którym mowa w art. 30 Prawa budowlanego.*
6. *Z wnioskiem o uzyskanie w/w pozwolenia lub zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Kłodzkiego w Kłodzku przy ulicy Okrzei 1, w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przedkładając wraz z wnioskiem 4 egzemplarze projektu budowlanego.*
7. *Projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić na kopii aktualnej mapy zasadniczej, zwanej „mapą do celów projektowych”, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 poz. 462) oraz przepisu §4 ust 1 i §5 rozporządzenia Ministra GPiB z dnia 21 lutego w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z dnia 13 marca 1995 r. Nr 25, poz. 133).*
8. *Projekt winien być sporządzony przez projektanta będącego członkiem właściwej izby zawodowej architektów lub inżynierów budownictwa w swej specjalności (posiadającego prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie art. 12 ustawy Prawo Budowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
9. *Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.*
10. *W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję*

11. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
12. Zgodnie z art. 130 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r Kodeksu postępowania administracyjnego:
- §1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu
- §2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji
- §3. Przepisów §1 i 2 nie stosuje się w przypadkach, gdy;
- 1) decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności (art. 108)
 - 2) decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy
- §4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest z godna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania

Załączniki :

1. Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – wynik „ Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu „

Sporządził (osoba, o której mowa w art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –Dz. U. z roku 2021 poz. 741 t.j.):

KIEROWNIK
Wydziału Urbanistyki i Planowania

Dorota Łukasik
Dorota Łukasik



z up. Burmistrza -
Beata Hucaluk-Szpanier
Beata Hucaluk-Szpanier
Z-ca Burmistrza

Otrzymują:

Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy.

Sporządziła: Lucyna Biniek

**WYNIK ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DLA DZIAŁKI NR 29 POŁOŻONEJ W LASÓWCE**

Gmina Bystrzyca Kłodzka wnioskiem z dnia 23.02.2021 zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na części działki nr 29 w Lasówce.

Nieruchomość objęta inwestycją położona jest na terenie, na którym brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 poz. 741) w przypadku braku planu miejscowego inwestycja lokalizowana jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy, a jej wydanie jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustalenie lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz .U. z 2021 poz. 428, 784 i 922) 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

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 29 w Lasówce wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w w/w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- działka nr 29 nie jest zabudowana, na pozostałych zabudowanych działkach posiadających dostęp do tej samej drogi publicznej w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna i zagrodowa.
- linia zabudowy – min- 8,0m od drogi gminnej nr 31dr
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 10-25% wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ok. 8-21 m wyznaczono zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego na podstawie istniejącej zabudowy
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 5m, zgodnie z § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia wykonawczego

- geometria dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachowych ok. 30-45 stopni, układ dwu lub wielospadowe, wysokość głównej kalenicy do ok. 10,0m, kierunek głównej kalenicy równoległa lub prostopadła do granicy działki
- dostęp do drogi publicznej: gminnej nr31dr włączonej do drogi wojewódzkiej nr 389 poprzez drogę gminna nr 23dr
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu: zaopatrzenie w wodę ze studni własnej, odprowadzenie ścieków do zbiornika na ścieki lub biologicznej oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci.
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych)

- planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
- zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r o sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 2016, poz. 71) nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i nie podlega konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
- na etapie projektowania i realizacji inwestycja winna być zgodna z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi (w tym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania - Dz.U. z 2020r poz.1333)

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że planowane zamierzenie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na części działki nr 29 w Lasówce spełnia wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 w/w z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741)

KIEROWNIK
Wydziału Urbanistyki i Planowania
Dorota Łukasik
Dorota Łukasik

z up. Burmistrza
Beata Hucaluk-Szpanier
Beata Hucaluk-Szpanier
Z-ca Burmistrza