

**Decyzja nr 4/2018  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust 1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r, poz. 1073 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.)

**USTALAM**

na rzecz Gminy Krotoszyce, ul. Piastowska 46, 59-223 Krotoszyce w imieniu której występuje Sekretarz Gminy Anna Rabska, warunki zabudowy dla budowy domu mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr 771 obręb Krotoszyce, gmina Krotoszyce.

1. **Rodzaj inwestycji:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:**
  - 2.1. **Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - 2.1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu: mieszkaniowa;
    - 2.1.2. Linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6m od granicy dz. nr 771 z dz. nr 775dr (ul. T. Kościuszki), jak na załączniku graficznym;
    - 2.1.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 0,25 (25%);
    - 2.1.4. Szerokość elewacji frontowej budynku: do 19m;
    - 2.1.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku: do 5m;
    - 2.1.6. Geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie połączenia dachu pod kątem 30°- 45°;
    - 2.1.7. Wysokość głównej kalenicy: dla budynku mieszkalnego do 9m;
    - 2.1.8. Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły;
    - 2.1.9. Elewacje: Zakaz wykonania elewacji z materiałów typu: siding, panele z tworzyw sztucznych, innych paneli elewacyjnych oraz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych. Zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.
    - 2.1.10. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa domu mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 250m<sup>2</sup>;
    - 2.1.11. Zagospodarowanie terenu inwestycji winno uwzględniać wymogi określone w art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
    - 2.1.12. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
      - 2.1.12.1. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1332 ze zm.);
      - 2.1.12.2. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 2222 ze zm.);
      - 2.1.12.3. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 1422 ze zm.).
  - 2.2. **Warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - 2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
      - 2.2.1.1. ustawy z 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 519 ze zm.);
      - 2.2.1.2. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1566 ze zm.);
      - 2.2.1.3. ustawy z dnia 18.07.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 328 ze zm.);
      - 2.2.1.4. ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1261 ze zm.);
      - 2.2.1.5. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 142 ze zm.);
      - 2.2.1.6. ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2017r, poz. 2187 ze zm.);

- 2.2.1.7. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1405 ze zm.);
  - 2.2.1.8. ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2017r., poz. 2126 ze zm.);
  - 2.2.1.9. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 8.07.2004r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. 2014r. poz. 1800).
  - 2.2.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Inwestycja powinna być realizowana zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
  - 2.2.3. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. prawo wodne.
  - 2.3. Warunków w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**
    - 2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:
      - 2.3.1.1. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r, poz. 2222 ze zm.);
      - 2.3.1.2. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 220 ze zm.);
      - 2.3.1.3. ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2018 poz. 21 ze zm.);
      - 2.3.1.4. ustawy z 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tj. Dz. U. 2017r. poz. 1289 ze zm.);
      - 2.3.1.5. ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 2062 ze zm.).
    - 2.3.2. Dostęp do drogi publicznej – dz. nr 775dr (ul. T. Kościuszki).
    - 2.3.3. Zapotrzebowanie na:
      - 2.3.3.1 energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej (wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez władającego siecią);
      - 2.3.3.2 wodę – z wodociągu gminnego, zgodnie z zapewnieniem dostaw oraz określeniem warunków przyłączenia do sieci wodociągowej;
      - 2.3.3.3 ciepło – gaz, sieć gazowa zgodnie z obowiązującymi przepisami;
      - 2.3.3.4 kanalizację sanitarną – do zbiorczej kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
      - 2.3.3.5 sieć telekomunikacyjną / instalację teletechniczną – nie wnioskowano.
    - 2.3.4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującym prawem. Nie dopuszcza się wprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.
    - 2.3.5. Sposób unieszkodliwiania odpadów: w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów uwzględnić zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.
    - 2.3.6. Wymagana ilość miejsc parkingowych: Minimum 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny (dopuszcza się aby jedno lub oba z tych miejsc były w garażu).
    - 2.3.7. Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.
  - 2.4. Warunków dotyczących ochrony interesu osób trzecich:**
    - 2.4.1. W przypadku konieczności zajęcia terenów sąsiadujących z terenami zamierzenia budowlanego przed przystąpieniem do robót uzyskać zgody właścicieli tych terenów na czasowe zajęcie celem realizacji inwestycji.
    - 2.4.2. Zapewnić ochronę interesu osób trzecich:
      - 2.4.2.1. przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
      - 2.4.2.2. przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
      - 2.4.2.3. przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
      - 2.4.2.4. przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
      - 2.4.2.5. przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
  - 2.5. Warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** Nie dotyczy.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**  
Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1.
- 4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna obszaru:**

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na załącznikach: nr 2 (część opisowa), oraz nr 3 (część graficzna) pozostających w aktach sprawy.

### UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 8.02.2018r. Pani Anny Rabskiej Sekretarza Gminy Krotoszyce, działającej w imieniu Gminy Krotoszyce zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zadania pn. budowa domu mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr 771 obręb Krotoszyce, gmina Krotoszyce.

Obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym. W takiej sytuacji zgodnie z przepisem art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony, zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy wniosku, analizy architektoniczno-urbanistycznej i analizy dokumentacji geodezyjno-kartograficznej, w związku z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że:

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.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na załącznikach pozostających w aktach sprawy.

Po analizie materiału dowodowego stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymagania dotyczące kontynuacji funkcji, oraz cech zabudowy w granicach obszaru analizowanego. Ponadto teren inwestycji spełnia pozostałe wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określone w art. 61.

Projekt decyzji został uzgodniony stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzeniu wymaganej analizy – w związku z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a. – organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

W związku z powyższym po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Warunkiem realizacji inwestycji będzie uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane w Starostwie Powiatu Legnickiego, na podstawie dokumentacji spełniającej warunki zawarte min. decyzji oraz warunki szczegółowe wynikające z przepisów wykonawczych do ustawy prawo budowlane oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji stronie przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza 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. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



Z up. Wójta  
*Anna Ralska*  
 Sekretarz Gminy

**Projekt niniejszej decyzji przygotował:**

mgr inż. Tomasz Rodkiewicz,  
 nr uprawnień urbanistycznych 1645  
 zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Załączniki:**

załącznik nr 1, stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

**Otrzymują:**

strony i uczestnicy postępowania administracyjnego – znak sprawy: 673.4.2018wg załącznika, pozostającego w aktach sprawy