

GKP.6730.1.2016.LS

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 23), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i art. 61 ust.1 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

**Gmina Stronie Śląskie,
reprezentowanej przez
Burmistrza Zbigniewa Łopusiewicza**
z dnia 31 marca 2016 roku

USTALAM na rzecz Gminy Stronie Śląskie

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:
budowie budynku kaplicy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z wydzielaniem działki
budowlanej
na działce nr 49/6, AM–1, obręb Kletno, gmina Stronie Śląskie.

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku kaplicy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z wydzielaniem działki budowlanej.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
 - 1) **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) Funkcja: usługowa.
 - b) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: do 8 %.
 - c) Szerokość elewacji frontowej: do 8 m.
 - d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu lub gzymsu: do 4 m.
 - e) Cechy geometrii oraz pokrycia dachu: dach symetryczny, wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 55°, zaleca się stosowanie pokryć dachowych w kolorze odcieni czerwieni.
 - f) Układ głównej kalenicy dachu: równoległe do południowej linii rozgraniczającej teren inwestycji.
 - g) Wysokość głównej kalenicy dachu: do 10 m.
 - h) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1.
 - i) Planowana inwestycja powinna uwzględniać wymagania określone w:
 - ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.).

2) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Przedmiotowa inwestycja nie powinna pogarszać istniejącego stanu środowiska: zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje i zakłócenia elektryczne.

3) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Działka objęta wnioskiem położona jest w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi Kletno, wyznaczonego zgodnie z art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.), ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
- b) Projektowana zabudowa powinna nawiązywać w zakresie skali, bryły, gabarytów, użytych materiałów wykończeniowych elewacji do lokalnej tradycji architektonicznej.
- c) Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

4) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- d) Zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci. Wnioskowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w pozostałe media.
- e) W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gospodarowania odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- f) Odprowadzanie wód opadowych, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do potoku Kleśnica.
- g) Obsługa komunikacyjna inwestycji z publicznej drogi powiatowej nr 3256 D poprzez istniejący obiekt mostowy.
- h) Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić warunki realizacji inwestycji, odpowiednio do potrzeb, z zarządcą drogi oraz zarządcami infrastruktury technicznej.

5) Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) Przedmiotowa inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej, kanalizacji, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- b) Przedmiotowa inwestycja nie powinna pogarszać istniejącego stanu środowiska: zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać takich uciążliwości jak hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne.

6) Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w zasięgu:
 - Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego objętego ochroną na mocy Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 6 z dnia 27 lutego 1981 r. w

sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,

- Obszaru Natura 2000 PLH020016 „Góry Bialskie Masyw Śnieżnika”,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 „Zbiornik Śnieżnik – Góry Bialskie”.

b) Przy zagospodarowaniu działki objętej wnioskiem należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszarów, o których mowa w lit. a.

7) Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych i decyzji administracyjnych:

a) Teren planowanej inwestycji graniczy z potokiem Kleśnica, będącym w administracji RZGW we Wrocławiu. Wobec tego planowana inwestycja winna spełniać warunki przepisów wynikających z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (zgodnie z postanowieniem Nr 531/2016 z dnia 24 maja 2016 r. Marszałka Województwa Dolnośląskiego).

8) Linie rozgraniczające teren inwestycji.

1) Linie rozgraniczające teren inwestycji będące jednocześnie granicami wydzielanej działki budowlanej przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

2) Teren objęty wnioskiem zawarty w liniach rozgraniczających położony jest w całości na użytku gruntowym Ps V – pastwiska trwałe.

3. Uzyskane uzgodnienia:

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, 5a, 6, 8, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony z:

- 1) Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) Starostą Powiatu Kłodzkiego,
- 3) Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego (do wiadomości Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Oddział w Świdnicy),
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
- 5) Zarządem Powiatu Kłodzkiego (Starostwo Powiatowe w Kłodzku - Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg Publicznych),
- 6) Dyrektorem Regionalnego Zarząd Gospodarki Wodnej.

UZASADNIENIE

Dnia 31 marca 2016 roku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku kaplicy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z wydzieleniem działki budowlanej na działce nr 49/6, AM-1, obręb Kletno wystąpiła Gmina Stronie Śląskie, reprezentowana przez Burmistrza Zbigniewa Łopusiewicza.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).

W wyniku przeprowadzenia analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że obecnie

teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego mają zastosowanie przepisy art. 59 ust. 1 cytowanej ustawy.

Rozpatrując zgromadzony materiał stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa decyzja spełnia w całości żądania strony, w związku z tym zgodnie z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego odstępuje się od uzasadnienia niniejszej decyzji.

POUCZENIE

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, al. Wyzwolenia 24, 58-300 Wałbrzych za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Projekt niniejszej decyzji sporządził:

mgr inż. Marcin Kowalski - Urbanista

Art. 5 pkt.3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)



z up. BURMISTRZA

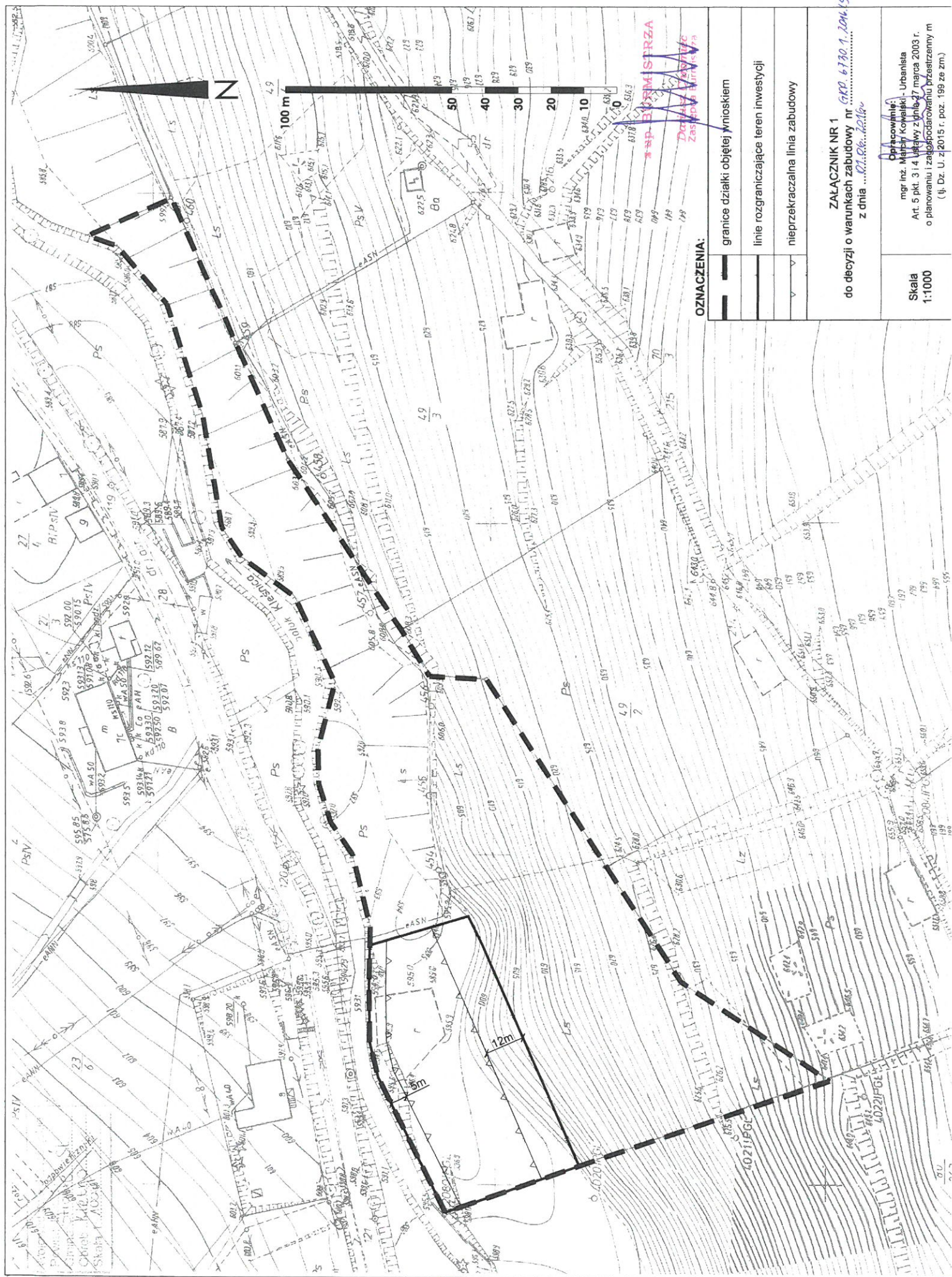
Dariusz Chrońiec
Zastępca Burmistrza

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy,
- Załącznik nr 2 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- Załącznik nr 3 – załącznik graficzny do analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

otrzymują:

W/g listy adresowej, (która ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych pozostaje w aktach sprawy)



OZNACZENIA:

	granice działki objętej wnioskiem
	linie rozgraniczające teren inwestycji
	nieprzekraczalna linia zabudowy

ZALĄCZNIK NR 1
do decyzji o warunkach zabudowy nr **GRD.6730.1.2014.5**
z dnia **07.08.2014r.**

Skala
1:1000

Opracowanie:
mgr inż. Marcin Kowalewski – Urbanista
Art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.
(tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 6 niniejszej ustawy, na podstawie §3 pkt 1 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. Nr 164, poz. 1588).

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku kaplicy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z wydzielaniem działki budowlanej.
2. **Lokalizacja wnioskowanej inwestycji:** działka nr 49/6, AM-1, obręb Kletno, gmina Stronie Śląskie.
3. **Granice obszaru analizowanego:** granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z §3. ust.2 wyżej przywołanego rozporządzenia.
4. **Analiza funkcji i zagospodarowania działki objętej wnioskiem.**
Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, działka objęta wnioskiem, o powierzchni 1,6066 ha stanowi następujące użytki gruntowe:
 - Ps V – pastwiska trwałe o powierzchni 0,6466 ha,
 - Ls IV – lasy o powierzchni 0,9600 ha.Teren objęty wnioskiem zawarty w liniach rozgraniczających położony jest w całości na użytku gruntowym Ps V – pastwiska trwałe.
5. **Analiza funkcji i zagospodarowania działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej.**
Działka objęta wnioskiem graniczy:
 - od północy z potokiem Kleśnica, dalej z drogą powiatową nr 3256 D (relacji Stara Morawa - Kletno) oraz z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - od wschodu z terenami otwartymi o charakterze leśnym,
 - od południa z terenami otwartymi o charakterze rolnymi i leśnymi,
 - od zachodu z terenami otwartymi o charakterze leśnym.
6. **Analiza dostępności terenu objętego wnioskiem do drogi publicznej.**
Działka objęta wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 3256 D poprzez istniejący obiekt mostowy.
7. **Analiza istniejącego uzbrojenia terenu.**
Na obszarze analizowanym występują sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV oraz średniego napięcia 20 kV. Wnioskowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w pozostałe media w związku z powyższym istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego.
8. **Analiza istniejących obowiązujących linii zabudowy.**
Linie zabudowy na obszarze analizowanym mają przebieg zmienny determinowany ukształtowaniem doliny potoku Kleśnica oraz istniejącym układem komunikacyjnym. Kompozycja istniejącej zabudowy jest swobodna.
9. **Analiza wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy.**
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 5% do 10 %. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi około 8 %.
10. **Analiza szerokość elewacji frontowej.**
Szerokość elewacji frontowych na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 8 do 25 metrów. Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowej wynosi około 15 m.
11. **Analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej.**
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od około 2,5 metrów do około 6 metrów. Średni wskaźnik wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynosi około 4 m.
12. **Analiza cech geometrii oraz pokrycia dachu.**
Na obszarze analizowanym dominują symetryczne dachy dwuspadowe, kryte dachówką oraz innymi materiałami w kolorach odcieni czerwieni i szarości.

Kąt nachylenia głównych połaci dachowych zawiera się w przedziale od około 30° do około 45°. Średni kąt pochylenia dachu wynosi około 38°.

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu została przedstawiona na załączniku nr 3.

Opracowanie:

mgr inż. Marcin Kowalski - Urbanista

Art. 5 pkt.3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

z up. BURMISTRZA

Dariusz Chromiec
Zastępca Burmistrza

