



S
26.04.2019

Żmigród, dnia 23 kwietnia 2019 r.

**DECYZJA NR 48/2019
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 2096 ze zm.), w związku z art. 4 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, 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) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588),

po rozpatrzeniu wniosku Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Żmigród, ul. Parkowa 4a, 55-140 Żmigród, z dnia 25.01.2019 r., uzupełnionego dnia 08.02.2019 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą "Budowa podwójnej kancelarii leśniczego - budynku administracyjnego dla obsady dwóch leśnictw oraz budynku magazynowego" na części działki nr 375 obręb Niezgoda

u s t a l a m

DLA PAŃSTWOWEGO GOSPODARSTWA LEŚNEGO LASY PAŃSTWOWE
NADLEŚNICTWA ŻMIGRÓD
WARUNKI ZABUDOWY
DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ
"BUDOWA PODWÓJNEJ KANCELARII LEŚNICZEGO - BUDYNKU
ADMINISTRACYJNEGO DLA OBSADY DWÓCH LEŚNICTW ORAZ BUDYNKU
MAGAZYNOWEGO"
NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 375 OBRĘB NIEZGODA

A. Rodzaj inwestycji

1. Rodzaj zabudowy - zabudowa służąca produkcji leśnej.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - Budowa budynku usługowego (kancelarii leśniczego) oraz budynku magazynowego" na części działki nr 375 obręb Niezgoda.

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 w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu powierzchni terenu inwestycji – minimum 25% powierzchni terenu;
 - 3) linia zabudowy – nie ustala się;
 - 4) ustalenia dla budowy budynku usługowego:
 - a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od strony frontu terenu inwestycji – do 15 m;

- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - dla budynku zlokalizowanego kalenicowo do frontu terenu inwestycji – do 4,5 m;
 - dla budynku zlokalizowanego szczytowo do frontu terenu inwestycji maksymalna wysokość okapu jest równa ustalonej maksymalnej wysokości kalenicy;
 - c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – 35 - 45°;
 - układ połaci – dwuspadowy; dopuszcza się wykonanie lukarni;
 - wysokość kalenicy – do 9 m;
 - kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do północno-zachodniej granicy terenu inwestycji
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów, zawartych w tirecie pierwszym i drugim niniejszej litery, na powierzchni nie większej niż 20% rzutu dachu budynku.
- 5) ustalenia dla budowy budynku magazynowego:
- a) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako cała szerokość budynku od strony frontu terenu inwestycji – do 8 m;
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - dla budynku o dachu stromym, zlokalizowanego kalenicowo do frontu terenu inwestycji – do 3,5 m;
 - dla budynku o dachu stromym, zlokalizowanego szczytowo do frontu terenu inwestycji oraz dla budynku o dachu płaskim maksymalna wysokość okapu jest równa ustalonej maksymalnej wysokości kalenicy;
 - c) geometria dachu dla dachu dwuspadowego, o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych:
 - kąt nachylenia – 25 - 45°;
 - wysokość kalenicy – do 6 m;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do północno-zachodniej granicy terenu inwestycji;
 - d) geometria dachu dla dachu jednospadowego;
 - kąt nachylenia – 13 - 25°;
 - wysokość kalenicy – do 5 m;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do północno-zachodniej granicy terenu inwestycji;
 - e) geometria dachu dla dachu płaskiego;
 - kąt nachylenia – do 12°;
 - wysokość kalenicy – do 3,5 m;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do północno-zachodniej granicy terenu inwestycji.
2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- 1) Działka nr 375 stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RV, S-RV, PsV, Ls, N. Ze względu na funkcję zabudowy inwestycja 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 (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1161).
 - 2) Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia

9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 71).

- 3) Teren inwestycji położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy, obszaru Natura 2000 „Dolina Baryczy”, obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, gdzie obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 1) Dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej - działki nr 243/2 poprzez część działki nr 375 nieobjętą wnioskiem; na terenie inwestycji należy zlokalizować miejsca postojowe w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji, nie mniejszej jednak niż 2 miejsca postojowe.
 - 2) Energia elektryczna – projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej, 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.
 - 4) Ścieki bytowe – projektowanym przyłączem do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki.
 - 5) Odpady stałe – do odpowiednich pojemników.
 - 6) Zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła spełniającego wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym w aktach prawa miejscowego.
 - 7) 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).
 - 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 dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
6. Granice 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 architektoniczno-urbanistycznej (załącznik nr 2) – na mapach w skali 1:1000.

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.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Gminy Żmigród w dniu 25.01.2019 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek został uzupełniony w dniu 08.02.2019 r.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

Organ wyznaczył wokół terenu inwestycji obszar analizowany 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. Nr 164, poz. 1588).

Dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dokonano analizy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami 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.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, 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 działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
3. uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Pismem z dnia 8 marca 2019 r., zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, poinformowano o terminie wydania decyzji.

Pismem z dnia 8 marca 2019 r. projekt decyzji skierowano do uzgodnień:

1. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o pizp. do Marszałka Województwa Dolnośląskiego;
2. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o pizp. do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Lesznie, Starosty Trzebnickiego, Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu;
3. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o pizp. do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu;

Organ stwierdził, że teren inwestycji jest położony poza granicami złóż, dla których, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 2126), organem uzgadniającym projekt decyzji jest Minister Środowiska i dlatego odstąpił od uzgodnienia projektu decyzji z tym organem.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu postanowieniem z dnia 22 marca 2019 r. (znak: ZS.224.30.2019) uzgodnił projekt decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, więc zgodnie z art. 60 ust. 1a w nawiązaniu do art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

Pozostałe instytucje nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, pl. Powstańców Warszawy 1, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Żmigród - w terminie 14- tu dni od daty jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a KPA w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia do Burmistrza Gminy Żmigród oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania (w przypadku, gdy stron postępowania jest więcej) – decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Andrzej Krappik
Kierownik Biura Urbanistyki
i Gospodarki Nieruchomościami

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 architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000;
3. Załącznik Nr 3 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej.

Otrzymują:

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Żmigród, ul. Parkowa 4a, 55-140 Żmigród – Wnioskodawca;
2. Wiesław Łukaczyn;
3. Elżbieta Łukaczyn;
4. Danuta Tymczyszyn;
5. Mariusz Walczyński;
6. Joanna Walczyńska;
7. A/a.

Do wiadomości:

1. Starosta Trzebnicki, ul. Ks. Dz. W. Bochenka 6, 55 – 100 Trzebnica.

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 1044) i § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr. 187, poz. 1330) dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 107 złotych, dnia 20.04.2019.

**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 podwójnej kancelarii leśniczego - budynku administracyjnego dla obsady dwóch leśnictw oraz budynku magazynowego”						
Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa budynku usługowego oraz budynku magazynowego.						
Położenie inwestycji	Część działki nr 375 obręb Niezgoda						
Wnioskodawca	Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Żmigród, ul. Parkowa 4a, 55-140 Żmigród						
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, zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym.							
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	Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki	Układ połaci	Występujące kąty nachylenia	Wysokość kalenicy	Kierunek głównej kalenicy
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa - budynki mieszkalne	15%	12 m	4,0 m	Dwuspadowy	35°, 40°, 45°	8,0 m	Prostopadły i równoległy do frontu działki
Budynki gospodarcze		8 m	3,5 m	Płaski	Do 12°	5 m	Prostopadły i równoległy do frontu działki
				Jednospadowy	13 - 25°		
	Dwuspadowy			20°, 30°, 40°	3,5 m		
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 służąca produkcji leśnej - budynek usługowy	20%	Do 15 m	Dla budynku zlokalizowanego kalenicowo do frontu terenu inwestycji - do 4,5 m; dla budynku zlokalizowanego szczytowo do frontu terenu inwestycji maksymalna wysokość okapu jest równa ustalonej maksymalnej wysokości kalenicy	Dwuspadowy	35° - 45°	Do 9 m	Prostopadły lub równoległy do północno-zachodniej granicy terenu inwestycji
Budynek magazynowy		Do 8 m	Dla budynku o dachu stromym zlokalizowanego kalenicowo do frontu terenu inwestycji - do 3,5 m; dla budynku o dachu stromym zlokalizowanego szczytowo do frontu terenu inwestycji oraz dla budynku o dachu płaskim maksymalna wysokość okapu jest równa ustalonej maksymalnej wysokości kalenicy	Dwuspadowy	25 - 45°	Do 6 m	
				Jednospadowy	13 - 25°	Do 5 m	
				Płaski	Do 12°	Do 3,5 m	
Linia zabudowy – nie ustala się							

5. <u>Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)</u>	
Dostęp do drogi publicznej	Istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej - działki nr 243/2, poprzez część działki nr 375 nieobjętej wnioskiem
Energia elektryczna	Projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.
Woda	Projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.
Ścieki bytowe	Projektowanym przyłączem do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki.
Wody opadowe	Do gruntu, na teren inwestycji; wprowadzanie wód opadowych poprzez urządzenia, takie jak na przykład zbiornik ziemny wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych, w tym w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne.
Odpady stałe	Do odpowiednich pojemników.
Zaopatrzenie w ciepło	Z projektowanego indywidualnego źródła ciepła spełniającego wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym w aktach prawa miejscowego.
Zaopatrzenie w gaz	Nie dotyczy.
6. <u>Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)</u>	
Działka nr 375 stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RV, S-RV, PsV, Ls, N. Ze względu na funkcję zabudowy inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nieleśne, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1161s).	
7. <u>Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)</u>	
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	