

DECYZJA Nr 13/2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dalej *upzp*, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 256 ze zm.) dalej *kpa* 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 ze zm.) dalej *rozporządzenie*

USTALAM NA RZECZ
NADLEŚNICTWA LUBIN
ul. Spółdzielcza 18, 59-300 Lubin

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:
BUDOWA DWUSTANOWISKOWEJ KANCELARII LEŚNEJ

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

GMINA: RUDNA
OBREB: NAROCZYCE
CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 661

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa usługowa. Budowa dwustanowiskowej kancelarii leśnej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) **funkcja:** usługowa;

2) **linia zabudowy:**

a) wyznaczona jako nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od drogi wojewódzkiej działki nr 308/2 oraz w odległości 6 m od pasa wyłączonego z inwestycji, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,

b) w celu zapewnienia normatywnej szerokości pasa drogowego, na terenie objętym decyzją ustala się pas wyłączony z inwestycji, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. **Zakazuje się w nim umieszczania obiektów budowlanych utrudniających w przyszłości poszerzenie drogi, takich jak ogrodzenia, skrzynki elektryczne i tym podobne; dojeżdża, dojazdy i zjazdy powinny zakładać docelową szerokość drogi,**

c) linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej,

d) należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) **wielkość powierzchni zabudowy**, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: do 2%;

4) **wielkość powierzchni biologicznie czynnej**, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: minimum 60%;

- 5) **szerokość elewacji frontowej**, rozumianej jako szerokość całej elewacji znajdującej się od frontu terenu¹: do 13,0 m;
 - 6) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**:
 - a) w przypadku usytuowania kalenicowego do frontu terenu objętego decyzją: do 3,0 m,
 - b) w przypadku usytuowania szczytowego do frontu terenu objętego decyzją: do 6,0 m;
 - 7) **wysokość głównej kalenicy**: do 6,0 m;
 - 8) **kąt nachylenia głównych połaci dachu**: od 30° do 45°;
 - 9) **układ głównych połaci dachowych**: dwuspadowy;
 - 10) **kierunek głównej kalenicy dachu**: prostopadły lub równoległy do frontu terenu objętego decyzją z tolerancją 10°.
- 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
 - 2) inwestycja planowana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami RIVb, RV, RVI o łącznej powierzchni 0,59 ha. Cała działka nr 661 zawiera użytki RIVb, RV, RVI i Ls o łącznej powierzchni 27,44 ha. Użytek Ls został wyłączony z terenu, na którym planowana jest inwestycja. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze;
 - 3) 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 i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- 1) infrastruktura techniczna:
 - a) z sieci elektroenergetycznej – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - d) odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się i zaleca stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika,
 - e) odprowadzanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie ciepło/gaz – z projektowanego źródła ciepła zgodnie z uchwałą nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. z jej zmianami oraz z przepisami odrębnymi;
 - 2) komunikacja:
 - a) dostęp do drogi publicznej: zjazdem z drogi wojewódzkiej działki nr 308/2,
 - b) dopuszcza się geodezyjne wydzielenie pasa wyłączzonego z inwestycji, o którym mowa w pkt 2 ppkt 2 lit. b,

¹zgodnie z art. 61 ust. 5a *upzp* przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

- c) należy spełnić wymogi:
 - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.),
 - Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.).

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:* planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego 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;
 - 2) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:* należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 3) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:* zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
 - 4) *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:*
 - a) stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tutejszy organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) 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,
 - c) 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, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - d) planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
 - 5) *określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:*
 - a) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - b) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - c) planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.
- 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**

Teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, zagrożonym powodzią lub zjawiskami osuwania się ziemi.

8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

9. Uzyskanie uzgodnień:

Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, 6, 9 *upzp* od:

- 1) Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) Starosty Lubińskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- 3) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni we Wrocławiu – w zakresie melioracji;
- 4) Dyrektora Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

10. Uzyskanie opinii:

Projekt decyzji nie wymagał uzyskania opinii na podstawie art. 53 ust. 5e *upzp*.

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji – załącznik nr 1.

12. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 *upzp* przedstawiono w załącznikach nr 2, 3.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę mgr inż. Michała Mandziuka, zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 *upzp*. Podpisany projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

UZASADNIENIE

Dnia 1 lutego 2022 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpił Pan Bartłomiej Dąbrowski, zam. ul. Nad Zalewem 14, 59-500 Złotoryja, działający w imieniu i na rzecz Nadleśnictwa Lubin, ul. Spółdzielcza 18, 59-300 Lubin.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 *upzp* i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, tutejszy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów i Budynków rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 § 4 *kpa*) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać. Przed wydaniem decyzji, zgodnie z dyspozycją art. 10 *kpa*, wszystkie strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 *upzp*, tutejszy organ stwierdził co następuje:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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 inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące/planowane 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) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), 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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tutejszy organ – w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a *upzp* wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem, na którym planowana jest inwestycja, obszar analizowany, uwidoczniony na załączniku graficznym do analizy. Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 *upzp*, przedstawiając analizę i wyniki analizy w załącznikach nr 2 i 3.

Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym stanowią grunty rolne niezabudowane, tereny mieszkaniowe i zagrodowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi, tereny dróg, lasy. Zatem można ocenić, że pod względem funkcji i sposobu zagospodarowania występującego w tym rejonie, planowane przez inwestora przedsięwzięcie jest dopuszczalne.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzyskaniu uzgodnień organów, o których mowa w art. 53 ust. 4. Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji dla przedmiotowej inwestycji wymagało uzgodnienia z organami w zakresie pkt 2, 6, 9.

Pismem z dnia 16 lutego 2022 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Starosty Lubińskiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Postanowieniem znak DAN.673.9.2022 z dnia 1 marca 2022 r. organ uzgodnił przedłożony przez wójta projekt decyzji.

Pismem z dnia 16 lutego 2022 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Zarządu Zlewni we Wrocławiu, w zakresie melioracji – uzgodniono w trybie tzw. „milczącej zgody”.

Pismem z dnia 16 lutego 2022 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków. Postanowieniem nr 74/2022 z dnia 7 marca 2022 r. organ uzgodnił przedłożony przez wójta projekt decyzji.

Pismem z dnia 16 lutego 2022 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Dyrektora Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Postanowieniem nr ZP/0244/I/45/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. organ uzgodnił przedłożony przez wójta projekt decyzji.

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 *upzp* uprawnia inwestora do zgłoszenia robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 i art. 64 ust. 1 *upzp* decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpatrujący zgłoszenia; ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę oraz rozpatrzyć

zgłoszenia w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

POCZUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 *upzp* wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, ust. 2d–2i, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1 *upzp*, w przypadku niewydania przez tutejszy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, wnioskodawca ma prawo wniesienia, za pośrednictwem Wójta Gminy Rudna, żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Dolnośląskiego, przed upływem 3 lat od dnia wydania decyzji. Do ww. terminu, zgodnie z art. 51 ust. 2c, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a *kpa* strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się tego prawa przez wszystkie strony, z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do odwołania uniemożliwia stronie w późniejszym czasie możliwość zaskarżenia takiej decyzji. Na zgodny wniosek wszystkich stron, lub po złożeniu wniosku przez jedną ze stron, w przypadku, gdy pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, organ odwoławczy może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 1
2. Część tekstowa analizy – załącznik nr 2
3. Część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 3

Opracował:

mgr inż. Michał Mandziuk



Z up. Wójta Gminy
A. Zuzel
Anna Zuzelka-Przybyła
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami,
Przestrzennej i Spraw Komunalnych

Stwierdza się, że niniejsza decyzja
jest ostateczna
dnia 29.04.2022
podpis *Bibke*

Otrzymują:

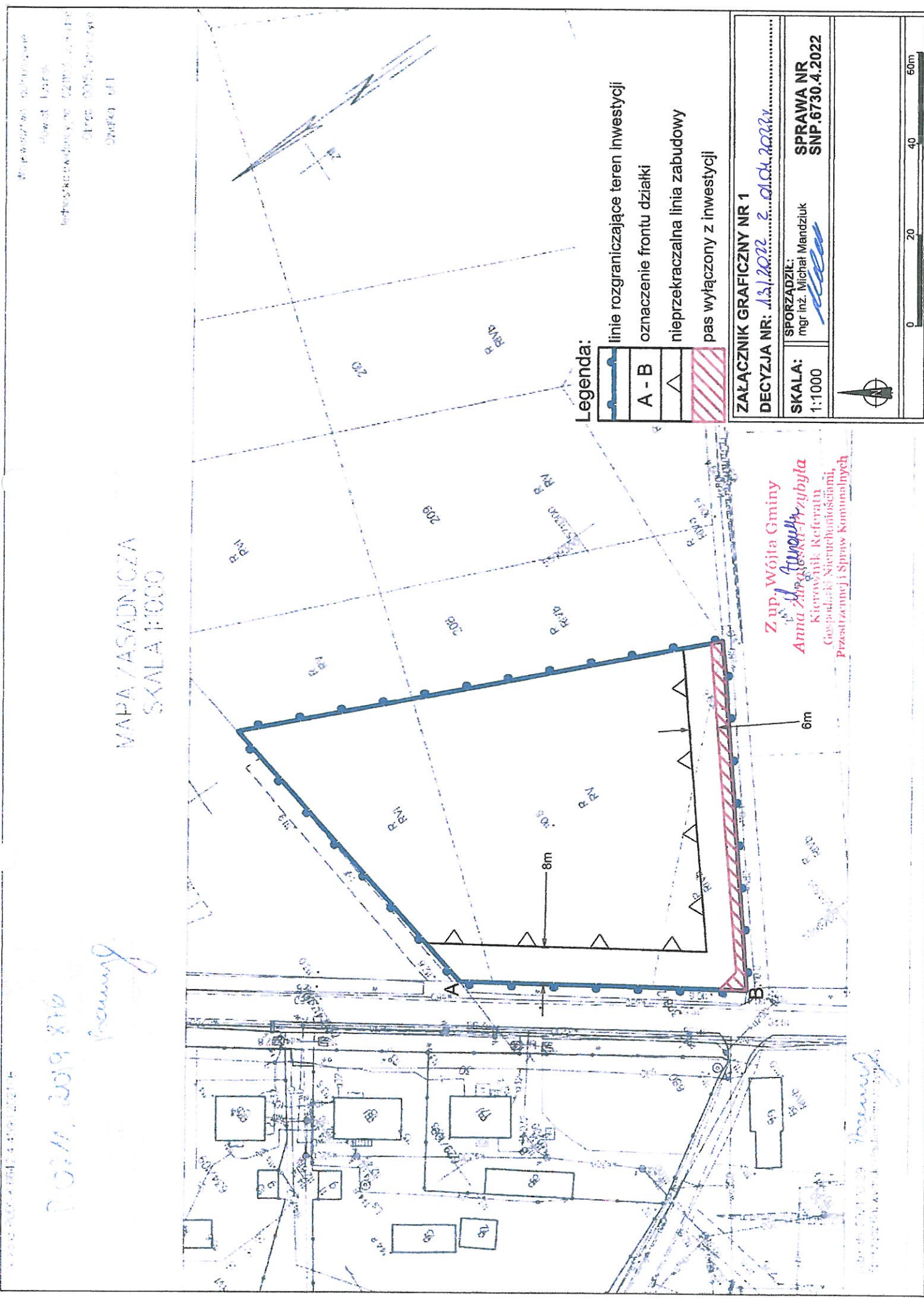
1. Pan Bartłomiej Dąbrowski – *pełnomocnik*
ul. Podwale 11, 59-500 Złotoryja
działający w imieniu Inwestora, tj.:
Nadleśnictwo Lubin, ul. Spółdzielcza 18, 59-300 Lubin
2. Strony postępowania określone w aktach sprawy
3. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubin, ul. Spółdzielcza 18, 59-300 Lubin
4. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu, ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław (dot. dz. 308/2 i 534/109)
5. Wójt Gminy Rudna, Pl. Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna
6. SNP aa.

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zm.), § 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)

1. ~~Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych*~~

2. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy*

*Niepotrzebne skreślić.



Wzrost: 1,70m
Ciężar ciała: 70kg
Ciężar ciała: 70kg
Ciężar ciała: 70kg

MAPA / ASADNOŹA
SKALA 1:1000

Legenda:

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- oznaczenie frontu działki
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- pas wyłączony z inwestycji

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1	
DECYZJA NR: 13/2022 z dnia 2022	
SPORZĄDZIŁ: mgr inż. Michał Mandziuk	SPRAWA NR SNP.6730.4.2022
SKALA: 1:1000	

2022.11.2022.876

Przebieg

Z up. Wójta Gminy
Anna Zdzienicka
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami,
Przebieg

Przebieg

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-6 UPZP**

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
<i>Rodzaj inwestycji</i>	Budowa dwustanowiskowej kancelarii leśnej
<i>Położenie inwestycji</i>	część działki nr 661, obręb Naroczyce, gmina Rudna
<i>Wnioskodawca / Inwestor</i>	Nadlesnictwo Lubin, ul. Spółdzielcza 18, 59-300 Lubin
<i>Adres do korespondencji</i>	ul. Podwale 11, 59-500 Złotoryja
<i>Pełnomocnik</i>	Bartłomiej Dąbrowski, zam. ul. Nad Zalewem 24, 59-500 Złotoryja
<i>Stan istniejący</i>	część działki rolnej niezabudowanej, pozostałą część stanowią lasy
2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym stanowią grunty rolne niezabudowane, tereny mieszkaniowe i zagrodowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi, tereny dróg, lasy.	
3. 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)	
<i>Dostęp do drogi publicznej</i>	zjazdem z drogi wojewódzkiej działki nr 308/2
<i>Energia elektryczna</i>	poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci
<i>Zaopatrzenie w wodę</i>	poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci
<i>Ścieki bytowe</i>	poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci
<i>Wody opadowe</i>	zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się i zaleca stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika
<i>Odpady stałe</i>	zgodnie z przepisami odrębnymi
<i>Zaopatrzenie w ciepło/Gaz</i>	z projektowanego źródła ciepła zgodnie z uchwałą nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. z jej zmianami oraz z przepisami odrębnymi
4. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)	
Inwestycja planowana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami RIVb, RV, RVI o łącznej powierzchni 0,59 ha. Cała działka nr 661 zawiera użytki RIVb, RV, RVI i Ls o łącznej powierzchni 27,44 ha. Użytek Ls został wyłączony z terenu, na którym planowana jest inwestycja. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze.	
5. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)	
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	
6. Występowanie w obszarach z zakazem, strefach kontrolowanych i stref bezpieczeństwa (art. 61 ust. 1 pkt 6)	
Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:	
<ul style="list-style-type: none"> w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. 	
7. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Podążając za art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) dalej <i>upzp</i> , w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a <i>upzp</i> , na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie	

mniej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Ustalono, że szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony drogi wojewódzkiej wynosi 63 m. Trzykrotność tej wartości wynosi 189 m, zatem obszar analizowany powinna ograniczać (wyznaczać) obwód przedmiotowego terenu o tej wielkości. Jednakowoż uwzględniając specyfikę terenu stwierdzić przyjdzie, iż tak duży obszar analizowany nie będzie służyć zachowaniu ładu przestrzennego a jedynie utrudni przeprowadzenie sprawnej procedury administracyjnej. Obszar analizowany ograniczono do dostarczonej przez wnioskodawcę mapy, ponieważ większy zasięg analizy nie wpływa 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. Obszar analizowany zwymiarowano na załączniku graficznym do niniejszej analizy. Po przeanalizowaniu charakterystyki zabudowy sąsiedniej stwierdzono, że planowana inwestycja – budowa dwustanowiskowej kancelarii leśnej jest dopuszczalna. W obszarze analizowanym dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednak planowana inwestycja (zabudowa usługowa) będzie stanowić uzupełnienie do funkcji zastanych w najbliższym sąsiedztwie. Planowane przedsięwzięcie nawiązuje do istniejącego sposobu zagospodarowania gruntów sąsiednich i nie naruszy ładu przestrzennego.

L.p.	Nr działki	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Współczynnik zabudowy	Rodzaj analizowanego budynku (funkcja)	Szerokość elewacji frontowych (m)	Wysokość górnych krawędzi elewacji, ich gzymsu lub attyki (m)	Wysokość głównych kalenic (m)	Układ głównych połaci dachowych	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych (°)	Kierunek kalenic w stosunku do frontu działki
1.	629/109	1135	220	0,20	mieszkalny	-	-	-	-	-	-
2.	682	178870	205	0,01	mieszkalny	-	-	-	-	-	-
3.	634/109	995	225	0,23	mieszkalny	-	-	-	-	-	-
4.	129	4155	320	0,08	mieszkalny	-	-	-	-	-	-
Średni współczynnik				0,13							
8. 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 pow. zeln. zabudowy	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Układ głównych połaci	Kąt nachylenia głównych dachów	Wysokość główniej kalenicy	Kierunek główniej kalenicy	wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją		
Zabudowa usługowa		2%	do 13,0 m	w przypadku usytuowania kalenicowego do frontu terenu objętego decyzją: do 3,0 m	dwuspadowy	od 30° do 45°	do 6,0 m	prostopadły lub równoległy do frontu terenu objętego decyzją z tolerancją 10°	minimum 60% - tereny zabudowy większej pow. powinny charakteryzować się dużym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej		
dwustanowiskowa kancelaria leasingowa											

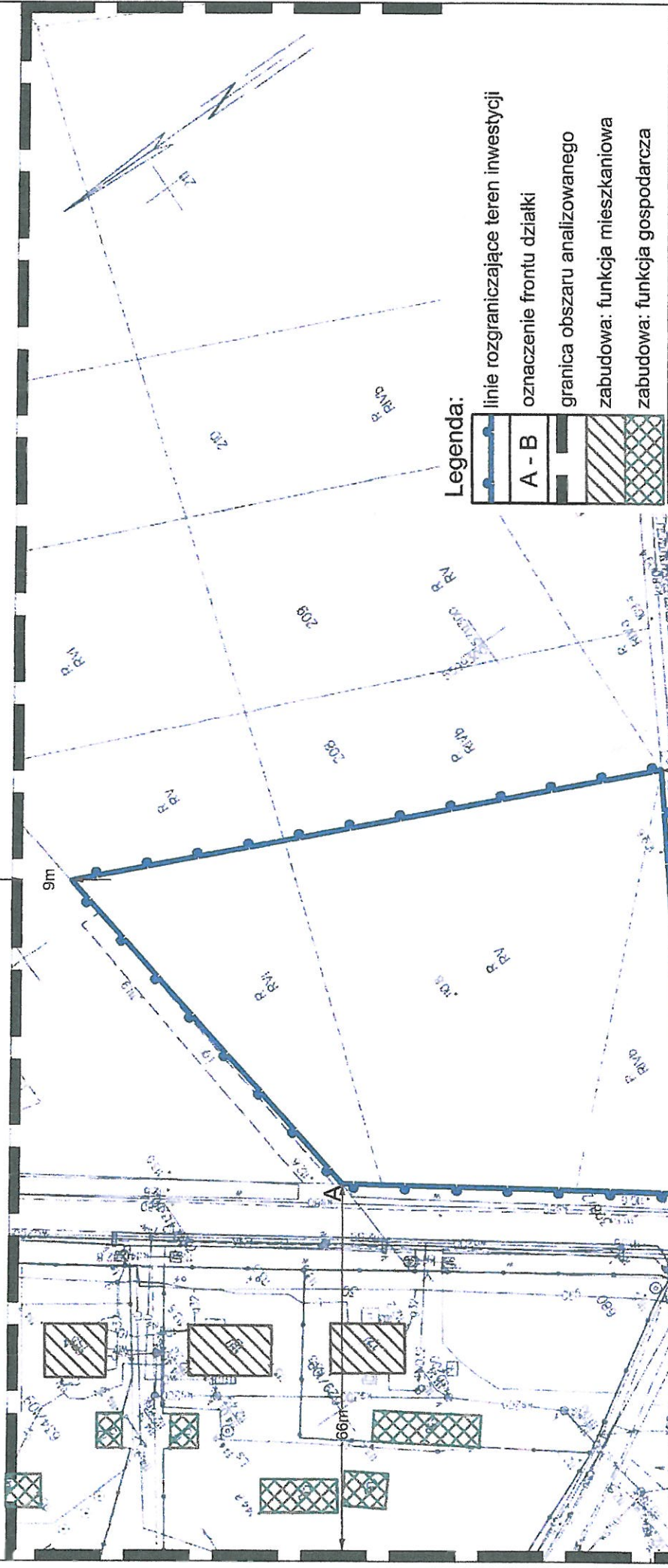
Opracował: mgr inż. Michał Mandziuk

Michał Mandziuk

Z up. Wójt Gminy
 Anna Żurawska-Przybyła
 Kierownik Referatu
 Gospodarki Nieruchomościami,
 Przesłanej i Sprawy Komunalnych

Wzrost: 1,70 m
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała: 65 kg

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



Legenda:

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- A - B
- oznaczenie frontu działki
- granica obszaru analizowanego
- zabudowa: funkcja mieszkaniowa
- zabudowa: funkcja gospodarcza

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNA CZĘŚĆ GRAFICZNA - ZAŁĄCZNIK NR 3		SPRAWA: SNP.6730.4.2022
SPORZĄDZIŁ: mgr inż. Michał Mandziuk	DECYZJA NR: 13/2022 z dnia 04.2022	
SKALA: 1:1000		

Zup. Wójta Gminy
Anna Zajączkowska-Przybyła
26m
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami,
Przestrzeni i Spraw Komunalnych

2021. 2019. 810

brunna

brunna

