

C. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt.2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kpa (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.03.2018 r.:

Pana Waldemara Antczaka, Doradztwo Techniczne w Budownictwie, Klepin 16, 74-400 Dębno,
Pełnomocnika Gminy Witnica, ul. Plac Andrzeja Zabłockiego 6, 66-460 Witnica,

U S T A L A M

dla: Gminy Witnica, ul. Plac Andrzeja Zabłockiego 6, 66-460 Witnica,

1) rodzaj inwestycji:

- **budowa zaplecza kontenerowego z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 166 obręb 10 Dąbroszyn w Dąbroszynie, gmina Witnica,**

2) warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222);
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2016 r. poz. 124),
- Ustawy z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1289),
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. – *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328);
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 4 maja 2007 r. *w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego* (Dz. U. Nr 93, poz. 623 ze zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - *o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 142),
- Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. *w sprawie obszarów chronionego krajobrazu* (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r., Nr 9, poz. 172 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. *w sprawie specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* (Dz. U. Nr 25, poz.133 ze zm.),

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- ustala się budowę zaplecza kontenerowego z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 166 obręb 10 Dąbroszyn w Dąbroszynie, planowany zespół kontenerowy o jednej kondygnacji nadziemnej,
- planowana inwestycja na części działki nr 166, wg ewidencji gruntów tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), z wyłączeniem części działki będącej terenem lasu (Ls),
- linia zabudowy- od strony drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4) - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, jednocześnie jest to przedłużenie tej linii na działce sąsiedniej nr 165/2), zgodnie z art. 4 ust. 1 Rozporządzenia 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, od strony drogi gminnej (dz nr 484) - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – 6 m od granicy działki, zgodnie z art. 4 ust. 4 Rozporządzenia 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,

- odległości zabudowy dla obiektu od granic działek budowlanych- zgodnie z § 12 i następnymi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym zachować wymagane prawem odległości od terenu lasu,
- organ wyznaczył poniżej maksymalne parametry wskaźników, bowiem zgodnie z orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartym w wyroku z dnia 15.09.2015 r. sygn akt. II OSK 1508/15: „W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego dopuszczalne jest także określając wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokość elewacji frontowej oraz wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wskazanie maksymalnych wielkości, tj. górnej granicy. Przecież ich skonkretyzowanie nastąpi na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, tj. w decyzji zezwalającej na budowie i zatwierdzającej projekt budowlany, oczywiście z uwzględnieniem określonych w decyzji o warunkach zabudowy maksymalnych wielkości. Pogląd taki został wyrażony w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, tj. w wyroku z dnia 28 września 2012 r. II OSK 1134/11 (...)”
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy obiektem zespołu kontenerowego w stosunku do powierzchni działki nr 166 – z uwagi na dużą powierzchnię wnioskowanej działki (1,36 ha) w stosunku do powierzchni zabudowy planowanego zaplecza kontenerowego (około 55 m²), co stanowi około 0,5%, nie wyznacza się tego wskaźnika, bowiem nie będzie miał on wpływu na zagospodarowanie przestrzeni,
- szerokość elewacji frontowej obiektu zespołu kontenerowego – maksymalnie do 12,5m (średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej obiektu zespołu kontenerowego: do okapu - do 4,0 m (jak dla obiektu o jednej kondygnacji nadziemnej- jako przedłużenie tej linii budynku handlowego na działce sąsiedniej nr 207),
- geometria dachu obiektu zespołu kontenerowego – dach płaski (przyjęty jak dla kontenera o typowych parametrach, podobnie jak obiekty gospodarcze i obiekt handlowy - m.in. dz nr 207, odpowiednio do geometrii dachów w obszarze analizowanym),
- w ramach infrastruktury technicznej ustala się m.in. budowę bezodpływowego zbiornika ścieków lub przydomowej oczyszczalni ścieków wraz z instalacją oraz instalacje wody i energii elektrycznej,

b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- podczas prowadzenia robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z nim,
- na terenie objętym inwestycją nie występują obszary objęte ochroną konserwatorską,
- teren planowanej inwestycji wchodzi w obszar objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody- Park Krajobrazowy „Ujście Warty” oraz obszar Natura 2000 PLC080001 „Ujście Warty”,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- woda - z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach i w uzgodnieniu z Miejskimi Zakładami Komunalnymi Sp. z o.o. w Witnicy,

- kanalizacja sanitarna- ustala się budowę bezodpływowego zbiornika ścieków lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
- przyłącze energetyczne – należy wykonać zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o., Rejon Dystrybucji Dębno,
- ewentualne inne zapotrzebowanie w infrastrukturę techniczną - na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci,
- unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
- należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego określone przez jednostki branżowe, ewentualne kolizje likwidować w porozumieniu z właścicielem sieci,
- dojazd do wnioskowanej działki nr 166– istniejącym zjazdem z pasa drogowego drogi gminnej (dz nr 484) prowadzącej do drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4) – i nie ulega zmianie,

d) warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*,
- projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich,

e) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy,

3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali:

określono linią grubą przerywaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji wystąpił Pan Waldemar Antczak, Doradztwo Techniczne w Budownictwie, Klepin 16, 74-400 Dębno, Pełnomocnik Gminy Witnica, ul. Plac Andrzeja Zabłockiego 6, 66-460 Witnica.

Dla wskazanego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego dla realizacji planowanej inwestycji niezbędne jest ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dla inwestycji innych, niż inwestycja celu publicznego odbywa się to w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Art. 59 ust.1 precyzuje, że ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust.1 wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu ze stosownymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, a sporządzenie projektu tej decyzji powierza się osobie spełniającej warunki wynikające z art. 60 ust. 4.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 7 lipca 2010 r. sygn. akt II S.A./Gd 179/10 publ. LEX nr 674064 „wójt, burmistrz (prezydent miasta) może wystąpić w charakterze nosiciela imperium w

stosunku do własnej gminy. Wówczas wykonuje on funkcję organu administracji publicznej. I dopiero ta sytuacja rodzi ograniczenia, ale tylko w zakresie uprawnień procesowych gminy. W zakresie w jakim wójt, burmistrz (prezydent miasta) pełni funkcje organu administracji publicznej w stosunku do własnej gminy jako osoby prawnej nie jest on ani żaden z innych organów uprawniony do reprezentowania jej interesu prawnego. Uprawnienie do korzystania z władztwa administracyjnego przez organ gminy w odniesieniu do niej jako osoby prawnej następuje zatem kosztem jej uprawnień procesowych. W tym sensie zaakceptować należy stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 maja 2003 r. (OPS 1/03), w której Sąd ten najzupełniej zasadnie wychodzi z założenia, że powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego właściwości do orzekania w sprawie indywidualnej w formie decyzji administracyjnej wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę jej interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, w których to postępowaniach nie ma ona legitymacji procesowej (...).”

Wyłączenie organu od załatwienia sprawy z przyczyn niewymienionych w art. 25 k.p.a. i wydanie decyzji załatwiającej sprawę przez inny organ oznacza bowiem wydanie decyzji z naruszeniem przepisów o właściwości i skutkuje nieważnością wydanej przez taki organ decyzji zgodnie z art. 156 §1pkt 1 k.p.a. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 kwietnia 1990 r. sygn. akt S.A./Wr 1001/89, Lex Polonica nr 297091, ONSA z 1990 r., nr 2-3, poz. 36).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 w/w. 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, 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,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust.1, w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Przeprowadzona, na podstawie art. 53 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588), analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że teren, dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję. 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 z 2003r. poz. 1588) organ wyznaczył obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (front działki, czyli ta część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście, tzn. z drogi gminnej - dz nr 484- wynosi $105\text{ m} \times 3 = 315\text{ m}$) z każdej strony (uwzględniając granice działek). Organ wyznaczył minimalny obszar analizowany (trzykrotna szerokość frontu działki) z korektą uwzględniającą jedynie granice działek nie widząc potrzeby zwiększenia tego obszaru, bowiem obszar ten obejmuje

obszar urbanistyczno-przestrzenny zawierający w sobie jednorodny rodzaj zabudowy i zagospodarowania. Wnioskowana działka nr 166 o powierzchni 1,36 ha znajdująca się w środku wyznaczonego obszaru analizowanego położona jest w Dąbroszynie, w jej środkowej (centralnej) części z dostępem z drogi gminnej (dz nr 484), przylega również do drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4). Działka ta w części planowanej inwestycji jest użytkowana rekreacyjnie i wypoczynkowo (Bz). Pozostała część działki nr 166, która wyłączona jest z zakresu niniejszej decyzji obejmuje teren lasu (Ls). W obszarze analizowanym w kierunku północnym i zachodnim od wnioskowanej działki znajdują się kolejne tereny rekreacyjno wypoczynkowe (dz nr 309/10). Wzdłuż drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4) znajduje się zabudowa: głównie mieszkalna jednorodzinna wolno stojąca- budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych (z czego druga kondygnacja w poddaszu) ze stromymi dachami dwuspadowymi powiązane również z zabudową gospodarczą (dz nr 200- posesja nr 30, dz nr 199- posesja nr 29, dz nr 169/1- posesja nr 24a). Ponadto na działce nr 207 znajduje się budynek sklepu ogólnospożywczego, na działce nr 196/1- budynki szkoły publicznej, na działce nr 206/2- pałac z założeniem parkowym, a na dz nr 208- budynek kościoła. Planowana budowa na użytkowanej rekreacyjnie i wypoczynkowo działce nr 166 w Dąbroszynie, zespołu zaplecza kontenerowego do celów rekreacyjno- wypoczynkowych, pozwala na lepsze wykorzystanie wnioskowanej działki przez mieszkańców wsi Dąbroszyn. Wobec tego ustalenia dla planowanej inwestycji przyjęto jak w treści decyzji.

Działka nr 166 o powierzchni 1,36 ha, wg ewidencji gruntów, w części nie objętej planowaną inwestycją jest terenem lasu (Ls), w pozostałe części (objętej planowaną inwestycją) jest terenem rekreacyjno- wypoczynkowym (Bz). Wnioskowana działka przylega do drogi gminnej (dz nr 484), z której ma skomunikowanie. Przylega również do drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4). Wchodzi w Park Krajobrazowy „Ujście Warty” oraz w obszar Natura 2000 PLC080001 „Ujście Warty”

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tut. organ wystąpił pismem z dnia 10.04.2018r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. o uzgodnienie przed wydaniem niniejszej decyzji z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w obszarze Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” oraz w obszarze Natura 2000 PLC080001 „Ujście Warty”. W terminie 21 dni od otrzymania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w/w. pisma wraz z projektem decyzji nie zostało wyrażone stanowisko w sprawie, co zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za uzgodnienie decyzji.

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego, tut. organ wystąpił pismem z dnia 10.04.2018r. o Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze o uzgodnienie przed wydaniem niniejszej decyzji z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji przylegającej do drogi wojewódzkiej. W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia nie zostało zajęte stanowisko przez organ uzgadniający, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za dokonanie uzgodnienia.

Zgodnie z art. 64 ust.1 w kontekście art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Sporządzenie projektu decyzji o ustalenie warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w. ustawy powierzono osobie, o której mowa w art. 5 pkt 4), tzn. posiadającej dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury Politechniki Poznańskiej nr 5537.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z § 3 ust.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) stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

POUCZENIE

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

Zgodnie z przepisem art. 63, ust. 4 w/w. ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest przedłożenie w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp. Wydział Budownictwa i Architektury Filia w Witnicy ul. Plac Andrzeja Zabłockiego nr 6 :

- wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę,
- decyzji o warunkach zabudowy,
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projektu budowlanego (w 4 egzemplarzach) wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami odrębnymi.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 127 §1 oraz 129 §1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego).

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 (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego).

Załączniki: nr 1- graficzny,

nr 2 -wyniki analizy urbanistycznej (załącznik graficzny do analizy znajduje się w aktach sprawy do wglądu w siedzibie organu)



Z up. Burmistrz Miasta i Gminy

Łukasz Jomlek
Kierownik Wydziału Inwestycji

Otrzymuje:

1. Waldemar Antczak, Doradztwo Techniczne w Budownictwie, Klepin 16, 74-400 Dębno.
2. Strony postępowania (wg wykazu w aktach sprawy)
3. UMiG Witnica – WGGGR – w/m
4. a/a

LEGENDA

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRAČALNA
LINIA ZABUDOWY

--- POZOSTAŁA CZĘŚĆ
DZIAŁKI NR 166
NIEOBJĘTA
TERENEM INWESTYCJI

ZAK NR 1
DO DECYZJI
W. 6730.25.2018.
ATOI

.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) dla inwestycji:

- **budowa zaplecza kontenerowego z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 166 obręb 10 Dąbroszyn w Dąbroszynie, gmina Witnica.**

Przeprowadzona, na podstawie art. 53 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588), analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że teren, dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję. 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 z 2003r. poz. 1588) organ wyznaczył obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (front działki, czyli ta część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście, tzn. z drogi gminnej - dz nr 484- wynosi $105\text{ m} \times 3 = 315\text{ m}$) z każdej strony (uwzględniając granice działek). Organ wyznaczył minimalny obszar analizowany (trzykrotna szerokość frontu działki) z korektą uwzględniającą jedynie granice działek nie widząc potrzeby zwiększenia tego obszaru, bowiem obszar ten obejmuje obszar urbanistyczno-przestrzenny zawierający w sobie jednorodny rodzaj zabudowy i zagospodarowania. Wnioskowana działka nr 166 o powierzchni 1,36 ha znajdująca się w środku wyznaczonego obszaru analizowanego położona jest w Dąbroszynie, w jej środkowej (centralnej) części z dostępem z drogi gminnej (dz nr 484), przylega również do drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4). Działka ta w części planowanej inwestycji jest użytkowana rekreacyjnie i wypoczynkowo (Bz). Pozostała część działki nr 166, która wyłączona jest z zakresu niniejszej decyzji obejmuje teren lasu (Ls). W obszarze analizowanym w kierunku północnym i zachodnim od wnioskowanej działki znajdują się kolejne tereny rekreacyjno wypoczynkowe (dz nr 309/10). Wzdłuż drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4) znajduje się zabudowa: głównie mieszkalna jednorodzinna wolno stojąca- budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych (z czego druga kondygnacja w poddaszu) ze stromym dachami dwuspadowym powiązane również z zabudową gospodarczą (dz nr 200- posesja nr 30, dz nr 199- posesja nr 29, dz nr 169/1- posesja nr 24a). Ponadto na działce nr 207 znajduje się budynek sklepu ogólnospożywczego, na działce nr 196/1- budynki szkoły publicznej, na działce nr 206/2- pałac z założeniem parkowym, a na dz nr 208- budynek kościoła. Planowana budowa na użytkowanej rekreacyjnie i wypoczynkowo działce nr 166 w Dąbroszynie, zespołu zaplecza kontenerowego do celów rekreacyjno- wypoczynkowych, pozwala na lepsze wykorzystanie wnioskowanej działki przez mieszkańców wsi Dąbroszyn. Wobec tego ustalenia dla planowanej inwestycji przyjęto jak w treści decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. w granicach analizowanego obszaru znajdują się: w kierunku północnym i zachodnim od wnioskowanej działki - kolejne tereny rekreacyjno wypoczynkowe (dz nr 309/10); wzdłuż drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4) - zabudowa: głównie mieszkalna jednorodzinna wolno stojąca- budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych (z czego druga kondygnacja w poddaszu) ze stromym dachami dwuspadowym powiązane również z

- zabudową gospodarczą (dz nr 200- posesja nr 30, dz nr 199- posesja nr 29, dz nr 169/1- posesja nr 24a); na działce nr 207 - budynek sklepu ogólnospożywczego, na działce nr 196/1- budynki szkoły publicznej, na działce nr 206/2- pałac z założeniem parkowym, a na dz nr 208- budynek kościoła, pasy drogowe dróg: wojewódzkiej, gminnej,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z pasa drogowego drogi gminnej (dz nr 484) prowadzącej do drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4) – i nie ulega zmianie,
 3. istniejące uzbrojenie terenu- energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna - budowa bezodpływowego zbiornika ścieków lub przydomowej oczyszczalni ścieków-są wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 4. działka nr 166 o powierzchni 1,36 ha, wg ewidencji gruntów, w części nie objętej planowaną inwestycją jest terenem lasu (Ls), w pozostałe części (objętej planowaną inwestycją) jest terenem rekreacyjno- wypoczynkowym (Bz),
 5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi przy spełnieniu warunków w niej zawartych.

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 z 2003 r. poz. 1588):

1. Granice obszaru analizowanego- przyjęto jak na zał. w skali 1:1000,
2. Linia zabudowy – od strony drogi wojewódzkiej (dz nr 502/4) - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, jednocześnie jest to przedłużenie tej linii na działce sąsiedniej nr 165/2), zgodnie z art. 4 ust. 1 Rozporządzenia 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, od strony drogi gminnej (dz nr 484) - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – 6 m od granicy działki, zgodnie z art. 4 ust. 4 Rozporządzenia 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.
3. Organ wyznaczył poniżej maksymalne parametry wskaźników, bowiem zgodnie z orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartym w wyroku z dnia 15.09.2015 r. sygn akt. II OSK 1508/15: „W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego dopuszczalne jest także określając wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokość elewacji frontowej oraz wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wskazanie maksymalnych wielkości, tj. górnej granicy. Przecież ich skonkretyzowanie nastąpi na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, tj. w decyzji zezwalającej na budowie i zatwierdzającej projekt budowlany, oczywiście z uwzględnieniem określonych w decyzji o warunkach zabudowy maksymalnych wielkości. Pogląd taki został wyrażony w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, tj. w wyroku z dnia 28 września 2012 r. II OSK 1134/11 (...).”
4. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy obiektem zespołu kontenerowego w stosunku do powierzchni działki nr 166 – z uwagi na dużą powierzchnię wnioskowanej działki (1,36 ha) w stosunku do powierzchni zabudowy planowanego zaplecza kontenerowego (około 55 m²), co stanowi około 0,5%, nie wyznacza się tego wskaźnika, bowiem nie będzie miał on wpływu na zagospodarowanie przestrzeni.
5. Szerokość elewacji frontowej obiektu zespołu kontenerowego – maksymalnie do 12,5m (średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym).
6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej obiektu zespołu kontenerowego: do okapu - do 4,0 m (jak dla obiektu o jednej kondygnacji nadziemnej- jako przedłużenie tej linii budynku handlowego na działce sąsiedniej nr 207),
7. geometria dachu obiektu zespołu kontenerowego – dach płaski (przyjęty jak dla kontenera o typowych parametrach, podobnie jak obiekty gospodarcze i obiekt handlowy - m.in. dz nr 207, odpowiednio do geometrii dachów w obszarze analizowanym).
8. W ramach infrastruktury technicznej ustala się m.in. budowę bezodpływowego zbiornika ścieków lub przydomowej oczyszczalni ścieków wraz z instalacją oraz instalację wody i energii elektrycznej.