

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i ust.2, art.60 ust.1 i art. 64 ust.1 w związku z art. 52 ust. 2 oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez **Gminę Wielgie (adres w aktach sprawy)** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku biurowo – garażowego na działce o nr ewidencyjnym 261/1 w miejscowości Wielgie.**

**USTALAM  
WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**1.Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1)Funkcja zabudowy – zabudowa usługowa z częścią garażową, .

2)Rodzaj inwestycji: budowa budynku biurowo – garażowego na działce o nr ewidencyjnym 261/1 w miejscowości Wielgie:

Budynek usytuowany będzie w odległości 1,5 m od granicy z działką nr 260/9 i 261/2.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 ze zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami),
- 5) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1397 ze zmianami),
- 6) Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 404 ze zmianami).
- 7) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zmianami)
- 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami).

**3. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie z art. 4 i 5 Prawa budowlanego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) uzyskać wynikające z przepisów szczególnych zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 3) Szczegółowe ustalenia dla planowanej inwestycji:
  - Charakterystyka: **budowa budynku biurowo – garażowego po uprzedniej rozbiórce istniejących w tym miejscu obiektów.**
  - powierzchnia zabudowy – ok.300,0 m<sup>2</sup>;

- wymiary– budynek w kształcie litery L o wymiarach zewnętrznych: 24,0 m x 21,0 m
  - szerokość elewacji frontowej budynku –nie wyznacza się;
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (jej gzymsu, attyki) –nie ustala się;
  - geometria dachu –dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - wysokość w kalenicy – do 8,0 m.
  - odległość budynku od granicy 1,5 m.
- a) Formę architektoniczną obiektu budowlanego dostosować do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

#### 4. Warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu

- 1) Nieruchomość położona jest poza obszarami prawnie chronionymi - w myśl ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zmianami).
- 2) Zgodnie z art. 71.2. Ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami) oraz na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1397 ze zmianami), tego rodzaju **inwestycja** nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia tzw. **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach** przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 3) Działka nr 261/1 objęta działaniem inwestycyjnym wg wypisu z rejestru gruntów to teren zabudowany.  
Inwestycja nie wymaga uzgodnienia przez Starostę i wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Ustawa z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 ze zmianami)
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30 %;
- 5) Oddziaływanie inwestycji obejmie działki oznaczone numerami 260/9, 261/2;
- 6) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów powinny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochronne, ochrony środowiska, i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

#### 5. Warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska kulturowego

- 1) Nieruchomość położona jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446).
- 2) W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszystkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe to Wójta Gminy Wielgie zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446).

#### 6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

Działka nr 261/1 posiada dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej o numerze ewidencyjnym 163. Zjazd istniejący.

#### 7. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zapotrzebowanie na wodę – przyłącze istniejące;
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną - istniejące;
- 3) Nieczystości płynne –do istniejącego przyłącza kanalizacyjnego;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych - z połaci dachowych do gruntu na terenie działki inwestorskiej
- 5) odpady komunalne stałe - odpady stałe muszą być gromadzone w szczelnych pojemnikach w wyznaczonych miejscach zlokalizowanych zgodnie z Prawem Budowlanym, na terenie działki inwestora a następnie przekazywane do odzysku i unieszkodliwiania.
- 6) ogrzewanie budynku - według zapotrzebowania;

- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

#### 8. Linia zabudowy

Nie wyznacza się.

#### 9. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich:

1) Inwestycję należy projektować z uwzględnieniem art. 5 Prawa Budowlanego oraz przepisami szczególnymi zapewniającymi ochronę interesów osób trzecich:

a) dostępu do drogi publicznej

b) możliwości korzystania z wody

c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2) 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.

3) Stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które maksymalnie wyeliminują oddziaływanie na środowisko poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4) Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami technicznymi oraz przepisami BHP.

Spełniać wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

#### 10. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

#### 11. Inne warunki i zalecenia:

Projekt budowlany opracować na aktualnej do celów projektowych mapie geodezyjnej w skali 1:500 zgodnie z przepisami Prawa budowlanego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami), przepisami wykonawczymi od tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej.

Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego

#### 12. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja jest ważna na czas nieokreślony

### UZASADNIENIE

Gmina Wielgie (adres w aktach sprawy) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku biurowo – garażowego na działce o nr ewidencyjnym 261/1 w miejscowości Wielgie.**

1. Nieruchomość położona jest w obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199).
2. Tok formalno - prawny przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Teren, na którym Inwestor zamierza realizować swoje zamierzenie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz strefami ochronnymi ustalonymi na podstawie przepisów szczególnych. Przed utratą mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, Rada Gminy Wielgie uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie”.

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

4. Decyzja ustalająca warunki zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Ustawy Prawo Budowlane.
5. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania inwestycji – obiektów i urządzeń – z uwzględnieniem art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami) oraz przepisów szczególnych. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy.
6. Zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz w oparciu o przepisy w zakresie ochrony środowiska - istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.
7. **Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)** przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren, mapa ewidencji gruntów w skali 1:5000, mapy glebowo-rolnicze w skali 1:5000, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie- który utracił ważność z końcem 2003 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie- wizja terenu.
8. Zgodnie z art. 71.2. Ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami) oraz na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1397 ze zmianami), tego rodzaju **inwestycja** nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia tzw. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
9. Realizacja zamierzenia nie będzie miała również negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.
9. Planowane przedsięwzięcie położone jest poza:
  - 1) obszarami wodno – błotnymi oraz innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych obszarami wybrzeży, obszarami górskimi lub leśnymi,
  - 2) obszarami objętymi ochroną w tym strefami ochronnymi ujęć wody oraz
  - 3) obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych
  - 4) obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk i siedlisk p[przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarami sieci Natura 2000 oraz objętymi pozostałymi formami ochrony przyrody,
  - 5) obszarami , na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone,
  - 6) obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
  - 7) obszarami o znacznej gęstości zaludnienia,
  - 8) obszarami przylegającymi do jezior,
  - 9) obszarami ochrony uzdrowiskowej,
10. Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami górniczymi, terenami zagrożonymi osuwania się mas ziemnych oraz poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.
11. W bezpośrednim zasięgu oddziaływania nie występują obszary podlegające przepisom o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zmianami).  
Miejsce lokalizacji znajduje się poza zasięgiem obiektów, obszarów chronionych w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 póź. 1568 ze zm.), w tym stanowisk archeologicznych zidentyfikowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie.
14. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa Budowlanego.

15. W trakcie postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji
  16. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Okręgowej Izby Urbanistów
  17. Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.
  18. W związku z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych w przedmiotowej sprawie nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, w związku z tym orzeczono jak w sentencji.
- Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono ustalić warunki zabudowy dla zamierzonej inwestycji.

### UZGODNIENIA

Zgodnie z ar. 53 ust.7 pkt 9 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do zamierzeń na działkach przyległych do pasa drogowego następuje po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. Stąd warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji jw. Uzgodniono z: Zarządem Dróg Wojewódzkich – **postanowienie z dnia 23.06.2015 r. Nr ZDW.RDW.12f.509.217.2015**

### POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę;
  - 2) jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio (art. 58 ust. 2),
  - 3) niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, z wyjątkiem przypadku, gdy wnioskodawca uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1).
- Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, roboty budowlane wolno rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która może być wydana po uprzednim uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego** za pośrednictwem Wójta Gminy Wielgie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art.63 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



Z up. WÓJTA

mgr inż. Jan Wadoń  
Zastępca Wójta

#### Załączniki:

1. Mapowy w skali 1:500

#### Otrzymują: (adresy w aktach sprawy)

1. Gmina Wielgie
2. Strony postępowania administracyjnego według załącznika zamieszczonego w aktach sprawy.
3. a/a

#### Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Lipnie

NINIEJSZA DECYZJA  
JEST OSTATECZNA  
z dniem 05.08.2015  
Wielgie, dnia 05.08.2015  
.....  
podpis

Z up. WÓJTA

mgr inż. Jan Wadoń  
Zastępca Wójta

ZŁAZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy  
GSR.6730.2.40.2015.SS

**Analiza do decyzji o warunkach zabudowy**

Zgodnie z §3 ust.1 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do zamierzenia polegającego na **budowie budynku biurowo – garażowego na działce o nr ewidencyjnym 261/1 w miejscowości Wielgie.**

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego

Granice obszaru analizy wyznacza się zgodnie z § 3 ust. 2 Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość front Wnioskowana działka położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan. Plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta i gminy utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. Plan ten nie rezerwował terenów dla inwestycji celu publicznego - art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 i o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Do analizy urbanistycznej wyznaczono obszar w odległości trzykrotnej szerokości frontu analizowanej działki nr 261/1 wyznaczony promieniem od środka działki. Analizie poddano te działki, na których znajdowała się zabudowa, oraz zabudowa ta mieściła się w obszarze wyznaczonym do analizy.

Działki na których znajduje się rola lub zabudowa mieszkaniowa która nie została objęta granicą Analizy, pozostały bez analizy.

2. Analiza funkcji w obszarze analizowanym

W obszarze tym występuje:

- zabudowa mieszkaniowa, zabudowa inna;
- obiekty infrastruktury technicznej;
- rola,

**Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren, mapa ewidencji gruntów w skali 1:5000, mapy glebowo-rolnicze w skali 1:5000, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie- który utracił ważność, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie, oględziny terenu.**

**1. Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz zabudowy terenu planowanej inwestycji**

**Art. 61. ust.1 pkt 1. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:**

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **Warunek 1) - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy spełniony**

Możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy tj. spełnienie wymogu aby 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;

Analizie poddano budynki mieszkalne

- a) do analizy urbanistycznej wyznaczono obszar w odległości trzykrotnej szerokości frontu analizowanej działki nr 261/1,
- b) w wyniku analizy stwierdzono, że w powyższym obszarze na nieruchomościach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi kategorii gminnej znajdują się **budynki usługowe, garażowe, gospodarcze.**
- c) Odległość planowanej inwestycji od granic z sąsiednią działką budowlaną należy ustalić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami). Ustalenia te wynikają z analizy zagospodarowania terenu i jest zgodne z § 4ust. 1 i 2 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami).
- d) **Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki**  
Analizę powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz szerokości frontu zabudowy w obszarze analizy przyjęto działki zabudowane w całości lub w części działki wchodzącej w skład analizowanego obszaru zgodnie z § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami)wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika dla analizowanego obszaru.  
Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizy nie przekracza 40 %. Z uwagi na fakt że część działek w obszarze analizy stanowi działki o dużej powierzchni, dla przedmiotowej inwestycji wskaźnik – do 40%;
- e) **Ustalenie szerokości elewacji frontowej**  
Zgodne z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) - szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.  
Dla planowanej inwestycji nie wyznacza się szerokości elewacji frontowej.
- f) **Ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:**  
Zgodne z § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (t. j. Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość, górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym

W obszarze objętym analizą zlokalizowane są budynki jednokondygnacyjne i dwukondygnacyjne, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynosi do 5,0 m, wysokość w kalenicy w obszarze analizy kształtuje się natomiast do 9,0 m.

Dla projektowanego budynku nie ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu, atyki,

Wysokość w kalenicy natomiast –do 8,0 m.

**g) Geometria dachu:**

Zgodne z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. Nr 164 z 2003, poz.1588) Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Ustala się dla projektowanego budynku obory układ głównych połaci dachowych jako dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> materiał i kolorystykę zharmonizować z pokryciem dachów budynków istniejących w sąsiedztwie;

**h) Ustalenie linii zabudowy**

Zgodne z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania tereny w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U. Nr 164 z 2003, poz.1588) Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego

Nieprzekraczalnej linii zabudowy nie wyznacza się.

**Warunek 2) –Dostęp do drogi publicznej- zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy spełniony**

Działka nr 261/1 posiada dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej o numerze ewidencyjnym 163. Zjazd istniejący.

**Warunek 3)– Wystarczające uzbrojenie terenu – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – spełniony**

- 1) Zapotrzebowanie na wodę –nie dotyczy;
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną - istniejące;
- 3) Nieczystości płynne –do istniejącego przyłącza kanalizacyjnego;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych - z połaci dachowych do gruntu na terenie działki inwestorskiej
- 5) odpady komunalne stałe - odpady stałe muszą być gromadzone w szczelnych pojemnikach w wyznaczonych miejscach zlokalizowanych zgodnie z Prawem Budowlanym, na terenie działki inwestora a następnie przekazywane do odzysku i unieszkodliwiania.
- 6) ogrzewanie budynku - według zapotrzebowania;
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

**Warunek 4 –Odrolnienie lub odleśnienie– zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy – spełniony**

Działka nr 377/2 objęta działaniem inwestycyjnym wg wypisu z rejestru gruntów to teren zabudowany.

Inwestycja nie wymaga uzgodnienia przez Starostę i wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Ustawa z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2013.1205 j.t.)



## Warunek 5 – Zgodność z przepisami odrębnymi – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - spełniony

Nieruchomość położona jest w obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Wnioskowana działka położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan. Plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. Plan ten nie rezerwował terenów dla inwestycji celu publicznego - art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 i o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199). Przed utratą mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy w uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgie”.

Zgodnie z art. 71.2. Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami) oraz na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1397 ze zmianami) tego rodzaju **inwestycja nie** wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia tzw. **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach** przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Realizacja Wnioskowanej inwestycji jest zgodna z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami); Ustawą z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 ze zmianami); Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami) oraz na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1397 ze zmianami); Ustawa z dnia 21 marca 1995 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zmianami), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego.

## 2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Wnioskowana działka nr 161/1 położona jest w miejscowości Wielgie

Wnioskowana działka nr 161/1 obecnie jest zabudowana.

Według wypisy i wyrys z rejestru gruntów z dnia 13.05.2015r. wnioskowana działka nr 161/1 stanowi własność Gminy Wielgie.

Nieruchomość położona jest w obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

### WNIOSKI:

W wyniku przeprowadzonej **Analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. Planowane zamierzenie polegające na **budowie budynku biurowo – garażowego na działce o nr ewidencyjnym 261/1 w miejscowości Wielgie** nawiązywać będzie do funkcji w obszarze objętym analizą i jednocześnie stanowić będzie jej wzbogacenie. Projektowana inwestycja swoją funkcją, istniejącą kubaturą, architekturą i gabarytami bez zastrzeżeń wpisuje się w istniejącą przestrzeń i charakter zabudowy w obszarze objętym analizą. Mieści się w średnich przedziałach poszczególnych parametrów branych pod uwagę przy sporządzaniu analizy cech **zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. Szerokość elewacji frontowej
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
3. Linia zabudowy
4. Wysokość zabudowy
5. Geometria dachu

Planowana funkcja nie będzie uciążliwa dla środowiska oraz dla dalszych nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkalnej z uwagi na przegradzającą zabudowę i zawarcie ewentualnych uciążliwości w granicach działki będącej przedmiotem inwestycji. Stąd realizacja zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego.

Jednocześnie stwierdzono, że planowana inwestycja polegająca **na budowie budynku biurowo – garażowego na działce o nr ewidencyjnym 261/1 w miejscowości Wielgie** spełnia warunki, 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 2015 r., poz. 199) oraz, że nie zakłóci wymagań w zakresie ładu przestrzennego.

z up. WÓJTA

mgr inż. Jan Wadoń  
Zastępca Wójta