

GNPP. 7331/449/11/2007

DECYZJA NR 210/2009

o warunkach zabudowy

Na podstawie art.60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 ze zm.), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku:

Z dnia 23.11.2007 r. w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla budowy domu jednorodzinnego z garażem oraz zbiornika na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków na terenie działki nr w obrębie Białków w gminie Miękinia.

Ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego z garażem oraz zbiornika na ścieki bytowe na terenie działki nr , a także zjazdu z gminnej drogi dojazdowej na teren tej działki przez rów melioracyjny, stanowiący działkę nr 249 w obrębie Białków w gminie Miękinia, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1:

1. **Rodzaj Inwestycji** – zabudowa jednorodzinna
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - 1) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przewiduje się budowę domu jednorodzinnego z garażem oraz szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków wraz z urządzeniami budowlanymi związanymi z tą zabudową takimi jak dojścia, dojazdy, itp.,
 - b) zostanie wykonany zjazd z gminnej drogi dojazdowej na teren działki nr 149 przez rów melioracyjny, stanowiący działkę nr 249,
 - 2) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - w odległości 8,00 m od rowu melioracyjnego,
 - w odległości 6,00 m od wschodniej granicy terenu objętego wnioskiem,
 - b) ustala się szerokość elewacji frontowej budynku: 10,00 – 20,00 m,
 - c) wysokość elewacji frontowej budynku ustala się na max. 2 kondygnacje nadziemne, tj. parter + poddasze użytkowe - od 3,00 m do 4,50 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - d) planowaną zabudowę należy przekryć dachem stromym dwu- lub wielospadowym, lub naczółkowymi o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem powyżej 35 stopni. krytym dachówką w kolorze ceglastym,
 - e) formę zabudowy należy dostosować do historycznej zabudowy miejscowości Białków w zakresie bryły, gabarytów, formy architektonicznej, kolorystyki i użytych materiałów, poprzez zwartą bryłę, symetryczną artykulację elewacji, ujednoczenie formy stolarki okiennej (otwory o wykroju prostokątnym), rezygnację z balkonów w kilku elewacjach, w tym frontowej, rezygnację z wielu lukarn oraz kolumnowych wsparcí,
 - f) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki i sztucznych okładzin typu „siding”,

- g) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- h) szerokość zjazdu z drogi gminnej – min. 4,50 m,
- i) zjazd winien uwzględniać przepust na rów melioracyjny,
- j) ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu,
- k) min. 50% powierzchni należy zagospodarować zielenią jako powierzchnię biologicznie czynną,
- l) teren inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym. Zgodnie z art. 29, art. 65 ust. 1, art. 73 ust. 1, w nawiązaniu do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 – z późn. zm.) zabrania się m. in.:
 - zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (melioracji szczegółowych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (melioracji szczegółowych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.

Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy Prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntu, a jeśli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy Prawo wodne wykonywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do właściciela gruntu. W przypadku konieczności wykonania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (w tym odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 122 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego

- m) należy spełnić obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym określone w rozporządzeniu 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 zm.),
- 3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- a) projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje i zakłócenia elektryczne,
 - b) należy uzyskać decyzję Starosty Średzkiego o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej,
- 4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :
- a) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia teren inwestycji znajduje się w strefie „OW” – obserwacji archeologicznej, w związku z tym należy zgłosić termin rozpoczęcia prac ziemnych do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem,
 - b) w razie odkrycia, w trakcie prac ziemnych, obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami), należy niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu; w tym przypadku pojęte zostaną ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na szczątki kopalnych organizmów odkrycie należy zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić

Wojewodę Dolnośląskiego lub Wójta Gminy Miękinia w celu ustalenia sposobu ochrony odkrycia paleontologicznego,

5) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) ogrzewanie – indywidualne, z urządzeniami niskoemisyjnymi, nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia środowiska; dopuszcza się stosowanie niekonwencjonalnych źródeł energii,
- b) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego wg warunków określonych przez Zakład Usług Komunalnych w Miękinii, ul. Willowa 16;
- c) odprowadzanie ścieków bytowych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej uruchomienia - do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni, z obowiązkiem podłączenia zabudowy do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia oraz zlikwidowania zbiornika po skanalizowaniu terenu; dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:
 - ilość ścieków nie przekracza 5,0 m³ na dobę;
 - BZT5 ścieków dopływających jest redukowane co najmniej o 20 %, a zawartość zawiesin ogólnych co najmniej o 50 %;
 - miejsce wprowadzania ścieków oddzielone jest warstwą gruntu o miąższości co najmniej 1,5 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych.
 - ścieki pochodzące z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego mogą być wprowadzane do urządzeń wodnych, w granicach gruntu stanowiącego własność wprowadzającego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
 - ścieki odpowiadają wymaganiom dla oczyszczalni o RLM od 2.000 do 9.999 określonym w załączniku nr 1 do rozporządzenia;
 - najwyższy użytkowy poziom wodonośny wód podziemnych znajduje się co najmniej 1,5 m pod dnem tych urządzeń,
- d) tymczasowe składowanie wszelkich odpadów bytowo-gospodarczych – w szczelnych, zamykanych i systematycznie opróżnianych pojemnikach, zabezpieczających odpadki przed splukaniem wodami opadowymi; należy uzyskać zapewnienie dotyczące odbioru odpadów i ich wywozu na wysypisko przez koncesjonowaną firmę.
- e) zasilanie w energię elektryczną - wg warunków uzyskanych od dystrybutora energii, po wybudowaniu stacji transformatorowej 20/0,4 kV i sieci nN,
- f) dojazd – z drogi gminnej, stanowiącej działkę nr 250, po uzgodnieniu wjazdu w Urzędzie Gminy Miękinia,
- g) miejsca postojowe, w ilości niezbędnej dla potrzeb, należy przewidzieć na własnym terenie

6) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, energii elektrycznej, kanalizacji, środków łączności, dopływu światła dziennego,

3. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, na którym określono jako obowiązujące oznaczenia:

- 1) linię rozgraniczającą terenu inwestycji,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy,

oraz załącznik nr 2, przedstawiający wyniki analizy urbanistycznej, o której mowa w §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).

UZASADNIENIE

Inwestycja jest planowana na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji ustalono na podstawie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 61 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

W niniejszej sprawie został przygotowany projekt decyzji odmownej, w związku z informacją uzyskaną od dystrybutora energii elektrycznej – „ENERGIIPRO” Koncernu Energetycznego S.A. Oddział Wrocław w piśmie z dnia 22.01.2008 r., że istniejące uzbrojenie jest niewystarczające do przyłączenia planowanej zabudowy oraz, że nie jest przewidziana rozbudowa sieci w tym rejonie. Wnioskiem z dnia 25.03.2008 r. P. Przemysław wystąpił o zawieszenie postępowania. Postępowanie zostało zawieszono postanowieniem z dnia 31.03.2008 r. znak GNPP.7331/449/04/2007. W dniu 12.11.2008 r. wpłynął do Urzędu Gminy Miękinia wniosek P. Przemysława o podjęcie postępowania. Postanowieniem z dnia 14.11.2008 r. znak GNPP.7331/449/05/2007 postępowanie zostało podjęte. Pismem z dnia 09.03.2009 r. „ENERGIAPRO” S.A. Oddział we Wrocławiu poinformowała, że zasilenie planowanego budynku będzie możliwe po wybudowaniu stacji transformatorowej 20/0,4 kV i sieci nN, a przyłączenie do sieci nastąpi na podstawie warunków określonych przez „ENERGIĘPRO” S. A. Oddział we Wrocławiu.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonym przez Radę Gminy w Miękinii uchwałą nr VII/41/94 z dnia 7.12.94 r. (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 13 z dnia 15.12.94 r. – poz. 119), który stracił ważność, przedmiotowy obszar, nie był przeznaczony na cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym.

Projekt decyzji oraz analizę urbanistyczną terenu, której wyniki stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji, przygotował członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów.

Projekt decyzji został uzgodniony ze:

- Starostą Średzkim – w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego – w zakresie melioracji wodnych.

Stronom zapewniono czynny udział na każdym etapie postępowania.

Woj. dolnośląskie
 powiat: Środa Śląska
 gmina: *Dzierżyna*
 obręb: *Borków*
 skala 1: *1:1000*
 годio: *4.5.2014*

LODZIA
 (Signature)

STANOWISKO
 WYKONAWCY
 TAJROGTA & GRĘDZIK
 ul. *...*
09/06/07

**ORIENTACYJNA LOKALIZACJA
 ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY**

Zap. 10/17
Sank. 10/17
mgr inż. Grzegorz Dyrda

Załącznik nr 2 do decyzji nr *21018* z dnia *22.05.09*
 Wyniki analizy urbanistycznej – część graficzna:
 Skala 1:1000

Oznaczenia:

