

**Decyzja Nr 7/2008
o warunkach zabudowy**

INWESTOR

Na podstawie art. 4 ust. 2, 59 ust.1 i art. 60 ust.1 oraz art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz.1071 ze zm.),

Po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Twardogóra, 56-416 Twardogóra, ul. Ratuszowa 14, nr Rejestru Urzędu Miasta i Gminy w Twardogórze 3164/2007 z dnia 03.10.2007 r.**

U S T A L A M
warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu
oraz jego zabudowy

Dla:

Gminy Twardogóra, 56-416 Twardogóra, ul. Ratuszowa 14

Dla inwestycji:

Budowa kąpieliska otwartego, sezonowego lodowiska, budynku socjalno - biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz parkingami.

Adres inwestycji:

Działki o nr 9, 10/5 i części działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra, położone przy ul. Gdańskiej i Długiej w Twardogórze.

I. Warunki wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

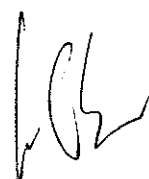
a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.)
- Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 r., Nr 156 poz. 1118 ze zm.).

Na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy wokół terenu planowanej inwestycji, ustala się następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy - zabudowa usług sportu i rekreacji.
2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – kąpielisko otwarte (niecka rekreacyjna, sportowa i brodzik), lodowisko sezonowe, budynek socjalno – biurowy z częścią gastronomiczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz parkingi – na terenie działki o nr 9 i 10/5 AM 25, parking – na terenie części działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra. Wyłącza się z zainwestowania grunty leśne Ls wchodzące w skład działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra.
3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
 - a) Planowane zamierzenie należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe



- b) wielkość powierzchni nowej zabudowy (z wyłączeniem powierzchni utwardzonej plaży dróg i parkingów) w stosunku do powierzchni terenu działek o nr 9 i 10/5 AM 25 obręb Twardogóra do 10%, z zastrzeżeniem, że: powierzchnia zabudowy budynku socjalno – biurowego nie będzie większa niż 350 m², powierzchnia zabudowy niecki basenowej nie będzie większa niż 750 m², powierzchnia zabudowy budynku socjalno – biurowego nie będzie większa niż 350 m², powierzchnia zabudowy lodowiska wraz z zapleczem nie będzie większa niż 1100 m²
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w planowanych budynkach w przedziale od 3 do 7 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków,
- d) wysokość głównej kalenicy dachu lub wysokość całkowita w przedziale do 10 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

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

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568 ze zm.).
 - Inwestycja lokalizowana jest obrębie układu urbanistycznego Starego Miasta Twardogóra wpisanego do rejestru zabytków pod nr 515, decyzją z dnia 01.12.1958 r.
Wymagane uzgodnienie projektu inwestycji na etapie roboczym. Realizacja możliwa po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, na podstawie uzgodnionej dokumentacji projektowej.
 - Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych (w uzasadnionych przypadkach wyprzedzających), przez uprawnionego archeologa, historyka architektury i odpowiednie zespoły badawcze na koszt Inwestora, za pozwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych. Dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych. Ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotne linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.
- Rozporządzeniu z dnia 9 czerwca 2004 r. Ministra Kultury w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. nr 150 poz. 1579).
- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. nr 129, poz. 902 ze zm.)
 - *Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 51 ust.1 pkt 1 i 2 w/w ustawy oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. nr 257, poz. 2573 ze zm.).*

- *W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 w/w ustawy).*
- *W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 w/w ustawy).*
- *W zakresie ochrony przed hałasem na podstawie art. 115 w/w ustawy teren, na którym planuje się przedsięwzięcie należy do rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 cytowanej ustawy. Teren kwalifikuje się do III klasy wymagań akustycznych.*
- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251 ze zm.)
 - *Na terenie planowanej inwestycji dopuszcza się jedynie gromadzenie odpadów komunalnych powstałych na tym terenie. Odpady powinny być gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Dopuszcza się, aby część w/w odpadów, ulegających biodegradacji i pozostałości roślinne, poddać procesowi recyklingu organicznego poprzez kompostowanie, w ilości pokrywającej wyłącznie potrzeby własne.*
- Ustawie z dnia 14 marca 1985 r o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U z 2006r. nr 122 poz. 851 ze zm.)
- Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. nr 121, poz. 1266 ze zm.).
Teren objęty wnioskiem, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wyznaczonymi na terenie działki o nr 9 i 10 oraz na część działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra, w odniesieniu do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. nr 121, poz. 1266 ze zm.) ze względu na powierzchnię gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV (zwarty obszar gruntów rolnych projektowanych do przeznaczenia nierolniczego nie przekracza 1 ha dla klasy IV- LzIV- 932 m²), nie kwalifikuje się do gruntów rolnych, które wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880 ze zm.).

c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Zasilanie kąpieliska miejskiego w wodę odbywać się będzie z komunalnej sieci wodociągowej dn 200 znajdującej się w ulicy Gdańskiej. Odprowadzenie wody do kolektora deszczowego znajdującego się na działce 10/5 AM 25 obręb Twardogóra.

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z administratorem sieci, zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. nr 123, poz. 858 ze zm.).

Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej na warunkach ustalonych z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. nr 123, poz. 858 ze zm.).

Zasilanie w energię elektryczną na warunkach ustalonych z administratorem sieci - Zakładem Energetycznym Wrocław S.A., zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 20 grudnia 2004r. w sprawie warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci (Dz. U. z 2005 r. nr 2, poz. 6).

Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw: gazu, oleju opałowego, drewna oraz innych przy zachowaniu dopuszczalnych norm emisji.

Odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z administratorem sieci.

Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi – działki o nr 141 AM 33 obręb Twardogóra; drogi – działki o nr 17 i 13 AM 25 obręb Twardogóra – warunki lokalizacji wjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi.

Urządzenie miejsc postojowych zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.)

Możliwość budowy – urządzenia sieci teletechnicznej dla obsługi terenu zgodnie z ustawą z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. nr 171, poz. 1800 ze zm.)

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 ze zm.).
- Rozporządzeniu z dnia 2 marca 1999r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43, poz. 430 ze zm.).
- Ustawie Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r, Nr 239, poz. 2019 ze zm.)
Dokumentację projektową w zakresie kolizji planowanej inwestycji z publicznymi wodami płynącymi i urządzeniami melioracji wodnych, należy uzgodnić z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu – Inspektorat w Oleśnicy.

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić warunki realizacji inwestycji, odpowiednio do potrzeb, z zarządcą drogi oraz z zarządcami sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. nr 38, poz. 455) usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu podlega uzgodnieniu z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Starostwie Powiatowym w Oleśnicy, za wyjątkiem odcinków sieci stanowiących przyłącza do budynków, w części usytuowanej na nieruchomości, do której Wnioskodawca posiada prawo do dysponowania na cele budowlane (§ 10 ust. 2).

W przypadku konieczności przełożenia trasy odcinków sieci lub budowy nowych odcinków poza terenem inwestycji, konieczne będzie uzyskanie na powyższe odrębnej decyzji o warunkach zabudowy.

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 ze zm.).
 - *Przedmiotowa inwestycja nie pozbawi osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz nie spowoduje takich uciążliwości jak hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie spowoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.*
 - *W razie konieczności wykonania robót poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, lub jeżeli uzasadniony interes osób trzecich może być naruszony realizacją inwestycji, należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, uzgodnić warunki realizacji inwestycji z właścicielami terenów i urzędzeń, w rejonie których zlokalizowana jest inwestycja.*

e) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Obszar objęty liniami rozgraniczającymi teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym powodzią oraz zagrożeniami geologicznymi.

f) **inne**

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Rozporządzeniu z dnia 21 lutego 1995r. Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa., w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno - kartograficznych oraz czynności geodezyjnych w budownictwie (Dz. U. nr 25, poz. 133).
- Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005r. nr 240, poz. 2027 ze zm.).
- Rozporządzeniu z dnia 24 września 1998 r. Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. nr 126, poz. 839ze zm.).

II. Załączniki

- Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki o nr 9, 10 i części działki 14 AM 25 obręb Twardogóra, składająca się z części opisowej (załącznik nr 1) i części graficznej (załącznik nr 2).
- Mapa zasadnicza w skali 1:500 wraz z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (załącznik nr 3).

UZASADNIENIE DECYZJI:

W dniu 03.10.2007r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek Gminy Twardogóra, 56-416 Twardogóra, ul. Ratuszowa 14, występującej o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kąpieliska otwartego, sezonowego lodowiska, budynku socjalno – biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz parkingami na działce o nr 9, 10/5 i części działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra, położone przy ul. Gdańskiej i Długiej w Twardogórze, położonej przy ul. Poznańskiej. Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.). W wyniku analizy wniosku stwierdzono, że obecnie teren nie jest objęty żadnym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, wobec czego mają zastosowanie przepisy art. 59 ust.1 w/w ustawy. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowanie i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dla w/w inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym dokonano analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu – załącznik nr 1 i 2 do niniejszej decyzji i stwierdzono łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja została uzgodniona z:

1. Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu – art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.) – Postanowieniem nr 1333/2007 z dnia 30.11.2007r., sygn. WZN-RK-5030-149/07;
2. Starostą Powiatu – art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.) – Postanowieniem z dnia 05.11.2007r., sygn. Gn.60181p/847/2007;
3. Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego – art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.) – Postanowieniem Nr 3763/2007 z dnia 20.11.2007r., sygn. DM-W/FS/7323/3763/07;
4. Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych – art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.) – Postanowieniem z dnia 23.11.2007r., sygn. ZLP-2120-1188-386/07.

Możliwość zabudowy niezabudowanej działki wpłynie na wzrost jej wartości, wobec czego na podstawie art. 63 ust. 3 wraz z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.), zasadnym jest naliczenie jednorazowej opłaty pobieranej przez Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra, w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Wobec spełnienia przez planowaną inwestycję wszystkich warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskania uzgodnień, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, zasadnym jest ustalenie inwestorowi warunków zabudowy.

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

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

Jeżeli niniejsza decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. 63 ust. 3 wraz z art. 36 ust. 4 wyżej cytowanej ustawy ustala się wysokość jednorazowej opłaty pobieranej przez Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra, w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, na 30% wzrostu wartości tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 63 ust. 3 wraz z art. 37 ust. 7 wyżej cytowanej ustawy właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, przed jej zbyciem może żądać od Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa powyżej.

Decyzja o „Warunkach zabudowy” nie zezwala na rozpoczęcie robót budowlanych. Rozpoczęcie robót budowlanych jest możliwe po otrzymaniu pozwolenia na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006r. nr 156 poz. 1118 ze zm.).

Od niniejszej decyzji służy Stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Projekt niniejszej decyzji sporządził:

mgr inż. Artur Zelinka
nr ewid. ZOIU Z-376

NINIEJSZA DECYZJA
Uprawomocniła się
dnia 27.01.2008r.

Z up. BURMISTRZA

Aleksander Król
Kierownik Referatu
Infrastruktury Technicznej

Z up. BURMISTRZA

Aleksander Król
Kierownik Referatu
Infrastruktury Technicznej

Otrzymują:

- 1) Gmina Twardogóra, ul. Ratuszowa 14, 56-416 Twardogóra
2. Starostwo Powiatowe w Oleśnicy, ul. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica
3. Strony wg rozdzielnika ¹⁾
4. a/a

1) Ze względu na ochronę danych osobowych rozdzielnik niniejszej decyzji pozostaje w aktach sprawy.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

sporządzona wokół działki o nr 9 i 10/5 AM 25 obręb Twardogóra i części działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).

Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy nr 7/2008 z dnia 06.02.2008r.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 ze zm.). Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej analizy.

1. Analiza sposobu zabudowy działek sąsiednich – art. 61 ust.1 pkt 1 - Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

1.1 - Funkcje zabudowy w obszarze analizowanym.

W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna mieszkalno – usługowa, usługowa, sportowo – rekreacyjna (teren kortów oraz planowany do zabudowy teren – gminny ośrodek sportu i rekreacji). Wnioskowany teren znajduje się w środkowej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta. Planowana inwestycja polegać będzie na rozwinięciu istniejącej funkcji sportowo – usługowej. Ukształtowanie terenu jest nierównomierne i trudne do zagospodarowania – pochyły o nachyleniu ok. 14% w części północnej i skarpy o nachyleniu do 40% w części południowej. Na wnioskowanym do zabudowy terenie, znajduje się zbiornik retencyjny, nieczynna niecka drugiej części zbiornika retencyjnego, grobla, budynki gospodarcze, schody terenowe od ulicy Gdańskiej. Na działkach znajdują się liczne drzewa i krzewy.

1.2. – Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.2.1 - Linie zabudowy.

Ze względu na charakter planowanej inwestycji, kształt działki oraz ukształtowanie terenu na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) odstępuje się od ustalenia obowiązującej zabudowy.

1.2.2 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu.

W obszarze analizowanym wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek jest bardzo zróżnicowana i z uwagi na bliskość centrum miasta i znajdującą się na nim zwartą zabudowę sięga nawet 100%. Planowana inwestycja ma charakter ekstensywny, dlatego należy uznać wnioskowane powierzchnie zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora i ustalić, aby wielkość powierzchni nowej zabudowy (z wyłączeniem powierzchni utwardzonej plaży dróg i parkingów) w stosunku do powierzchni terenu działek o nr 9 i 10/5 AM 25 obręb Twardogóra wynosiła do 10%, z zastrzeżeniem, że: powierzchnia zabudowy budynku socjalno – biurowego nie będzie większa niż 350 m², powierzchnia zabudowy niecki basenowej nie będzie większa niż 750

m², powierzchnia zabudowy budynku socjalno – biurowego nie będzie większa niż 350 m², powierzchnia zabudowy lodowiska wraz z zapleczem nie będzie większa niż 1100 m².

1.2.3 - Szerokość elewacji frontowej.

Ze względu na charakter planowanej inwestycji, oraz bardzo duże zróżnicowanie szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym (zwarta zabudowa sytuowana w ramach staromiejskiej zabudowy, gdzie część pojedynczych budynków tworzy długie, zamknięte pierzeje zabudowy) na podstawie § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) odstępuje się od ustalenia szerokości elewacji frontowej.

1.2.4 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

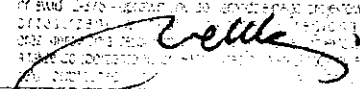
W analizowanym obszarze wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, w tym okapu głównej bryły dachu zawiera się w przedziale od 3 do ponad 15 m (budynek dysharmonizujący położony na działce o nr 20/11 AM 25 obręb Twardogóra). Wysokość okapu winna nawiązywać do istniejących wysokości okapów budynków o tradycyjnej, historycznej formie architektonicznej, które znajdują się w obszarze analizowanym i zawierać się w przedziale od 3 do 7 m licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków.

1.2.5 - Geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)

Na obszarze analizowanym występują budynki z dachami stromymi o symetrycznym i niesymetrycznym układzie połączeń, dwuspadowe o kącie nachylenia połączeń od 10° do 45°, a także budynki z płaskimi dachami. Maksymalna wysokość kalenicy głównej bryły dachu dla budynków ze stromym dachem dla analizowanego obszaru wynosi nawet do ok. 17 metrów, i średnio wynosi ok. 10 m, w związku z powyższym nowa zabudowa nie może jej przekraczać jej średnie wartości.

2. **Dostępność do drogi publicznej – art. 61 ust.1 pkt 2** - teren objęty wnioskiem, tj. działki o nr 9, 10/5 i części działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki o nr 141 AM 33 obręb Twardogóra.
3. **Analiza istniejącego uzbrojenia terenu - art. 61 ust.1 pkt 3** – projektowane i istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego. Przyłączenie się do sieci może nastąpić po uprzednim uzyskaniu warunków technicznych ich przyłączenia od poszczególnych administratorów sieci.
4. **Analiza użytków gruntowych - art. 61 ust.1 pkt 4** – Teren objęty wnioskiem, tj. zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wyznaczonymi na terenie działki o nr 9 i 10 oraz na części działki o nr 14 AM 25 obręb Twardogóra, w odniesieniu do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. nr 121, poz. 1266 ze zm.) ze względu na powierzchnię gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV (zwarty obszar gruntów rolnych projektowanych do przeznaczenia nierolniczego nie przekracza 1 ha dla klasy IV- LzIV- 932 m²), nie kwalifikuje się do gruntów rolnych, które wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. **Zgodność z przepisami odrębnymi - art. 61 ust.1 pkt 5** - Planowana zamierzenie budowlane spełnia wymogi przepisów odrębnych i skutkuje możliwością przygotowania decyzji o warunkach zabudowy.

Integralną częścią niniejszej analizy jest część graficzna przedstawiona na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiąca załącznik nr 2 do decyzji.

<p>mgr inż. Artur Zelinka CZŁONEK ZAGRODNIENIA INŻYNIERÓW I ARCHITEKTÓW W OLSZTYNIE  Analizę sporządził:</p>		<p>BURMISTRZ MIASTA I GMINY TWARDOGÓRA</p>
---	--	--

Załącznik nr 1 do decyzji

o warunkach zabudowy

nr 7/2008 z dnia 06.02.2008r.

