

DECYZJA 1 / 2017 o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy oraz art. 104 i art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Głuszyca z siedzibą ul. Grunwaldzka 55, 58-340 Głuszyca w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie przepisów odrębnych tj. ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przeprowadzonej analizy funkcji, a także cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1073). Sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

u s t a l a s i ę

na rzecz

Gminy Głuszyca ul. Grunwaldzka 55, 58-340 Głuszyca
decyzję lokalizacji inwestycji celu publicznego
dla zamierzenia inwestycyjnego pn.

**„Realizacji małych i średnich przedsiębiorstw w ramach Strefy Aktywności
Gospodarczej w gm. Głuszyca” na działce nr 187/8 obręb Grzmiąca.**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**
Zabudowa produkcyjna i usługowa.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**
Inwestycja obejmuje:
 - 1) podział terenu na działki budowlane o powierzchni minimum 1000m²,
 - 2) budowę zakładów produkcyjnych z wykluczeniem zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - 3) budowę budynków usługowych z wykluczeniem obiektu handlowego,
 - 4) budowę dróg wewnętrznych wraz z oświetleniem,
 - 5) parkingu lub zespołu parkingów o powierzchni użytkowej nie większej niż 0,2 ha,
 - 6) budowę zjazdów z drogi ulicy Spółdzielców,
 - 7) budowę sieci elektroenergetycznej, wodociągowej,
 - 8) budowę kanalizacji deszczowej,
 - 9) budowę sieci kanalizacyjnej o długości nie większej niż 0,8 km,
 - 10) budowę biologicznej oczyszczalni ścieków przewidzianej do obsługi do 150 równoważnych mieszkańców w rozumieniu art. 43 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, budowę instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, wymienione w załączniku nr 11 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do

Za zgodność
z oryginałem

28.05.2018 r.

str 1-5

BURMISTRZ GŁUSZYCY

Roman Głód

wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984 oraz z 2009 r. Nr 27, poz. 169).

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym, rozumiana jako linia, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać, linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynku produkcyjnego, usługowego – od 15,0 m do 40,0m,
- 3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 0,35,
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku:
 - a) jej gzymsu, okapu – od 3,0m do 10,0m,
 - b) kalenicy dachu – od 7,5m do 15,0m,
- 5) geometria dachu budynku – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 6) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego – równoległy lub prostopadły do frontu działki,
- 7) sieć elektroenergetyczna 20 kV oznaczona na załączniku graficznym. Dla sieci wyznaczono strefę techniczną wynoszącą 11,0 m od osi sieci po obu stronach linii. Dla terenu objętego strefą ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew pod linią elektroenergetyczną o wysokości zagrażającej jej funkcjonowaniu. W przypadku skablowania doziemnego napowietrznej sieci elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują,
- 8) dla obiektów lokalizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązuje zachowanie odległości zabudowy od terenu kolejowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi

- 1) ochrona powietrza - zakaz emisji zanieczyszczeń powietrza poza wartościami dopuszczalnymi,
- 2) ochrona wód – inwestycja nie będzie generować oddziaływań na części wód, w granicach których zamierzenie jest realizowane tj. w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Bystrzyca od źródła do Walimki kod PLRW60004134189 o statusie silnie zmienionej części wód charakteryzującej się złym stanem ogólnym oraz w granicach jednolitej części wód podziemnych nr 112, od PLGW6220112 charakteryzującej się dobrym stanem ilościowym i jakościowym. Przedsięwzięcie nie spowoduje zmian charakterystyki fizycznej części wód powierzchniowych ani zmiany poziomu wód podziemnych. Zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia będzie ograniczony do najbliższego otoczenia bez ryzyka negatywnego oddziaływania na JCWP i JCWPd zarówno na etapie realizacji inwestycji jak i eksploatacji,
- 3) ochrona gleby – pod budynkami, drogami, placami utwardzonymi obowiązuje zdjęcie warstwy próchnicznej ziemi i jej zagospodarowanie jako biologicznie czynnej,
- 4) ochrona gruntów rolnych – działka nr 187/8 obręb Grzmiąca sklasyfikowana jest jako Bp – budownictwo projektowane,
- 5) ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi – brak oddziaływania w zakresie wibracji i pola elektromagnetycznego, teren nie objęty ochroną przed hałasem,
- 6) obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody – obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko -Kamienogórskie” PLB020010, miejsce stanowiące siedlisko (miejsce gniazdowania i zerowania) A338 gąsiorka Lanius zollurio – będącego przedmiotem ochrony ww. obszaru Natura 2000. Należy zastosować działania, które zminimalizują wpływ przedsięwzięcia na w/w przedmiot ochrony i skompensują ewentualne straty w siedlisku tego gatunku: wszelkie prace dotyczące wycinki drzew i krzewów należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj.: od 16 października do końca lutego, na przedmiotowej działce należy pozostawić 14 arów zadrzewień i zakrzewień oraz możliwie jak największą ilość krzewów, nasadzenia kompensacyjne realizować z wykorzystaniem rodzimych gatunków krzewów tj. p.: dzika róża, głóg, tarnina.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu – Delegatura w Wałbrzychu, a jeśli o niemożliwe Burmistrza Głuszycy.

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 1) energia elektryczna – poprzez podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) woda – z sieci wodociągowej,
- 3) kanalizacja – odprowadzenie ścieków do planowej biologicznej oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) gospodarka odpadami – odpady bytowe wywożone przez koncesjonowany zakład,
- 6) dostęp do drogi publicznej – poprzez projektowane zjazdy i skrzyżowania dróg z drogi powiatowej ulicy Spółdzielców.

7. Ochrona interesów osób trzecich

- 1) inwestor powinien posiadać prawo do dysponowania działką na cele budowlane,
- 2) zapewnić poszanowanie interesów osób trzecich zgodnie z art. 5 ust.1 ppkt. 9 ustawy – Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2013 nr 0 poz. 1409 ze zmianami).

8. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych

Brak terenów górniczych

Linie rozgraniczające teren inwestycji, linia zabudowy oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

Z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i zagospodarowania terenu wstąpił Burmistrz Głuszycy Pan Roman Głód działający w imieniu Gminy Głuszyca z siedzibą ul. Grunwaldzka 55, 58-340 Głuszyca. Wniosek zawierał elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak jest planu miejscowego takiej sytuacji zgodnie z przepisem art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji będącej przedmiotem wniosku wymaga wydania decyzji ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do przepisu art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu prawnego i faktycznego terenu.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji 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.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 w/w ustawy, stanowiąca załącznik do niniejszej decyzji wykazała brak przeszkód do realizacji inwestycji określonej we wniosku inwestora.

Zgodnie z w rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) określono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linię zabudowy ustalono zgodnie z wynikami analizy,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczono na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego, który wynosi 0,35,
- szerokość elewacji frontowej zabudowy – ustalono na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu wyznaczono w oparciu o wyniki analizy,
- geometrię dachu: kąt nachylenia połaci dachowej, wysokość głównej kalenicy dachu, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

W trakcie postępowania dokonano uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozpatrzono wszystkie okoliczności faktyczne i prawne. Na przedmiotowym terenie nie planuje realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 w/w ustawy – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1.

POUCZENIE

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).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, organ wydający decyzje jest zobowiązany do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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



Załączniki:

1. mapa stanowiąca załącznik nr 1

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) Strony postępowania
- 3) MK a/a

BURMISTRZ GŁUSZYCY

Roman Głód

Niniejsza decyzja jest ostateczna

Głuszyca, dnia 03.01.2018r.

Projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotował:
mgr inż. arch. Mirosław Śmietanka

INSPEKTOR
ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego
Joanna Drzygała

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

NR2017
z dnia 29.08.2017 r.

LINIA ROZGRANICZAJĄCA

TEREN INWESTYCJI

LINIA ZABUDOWY

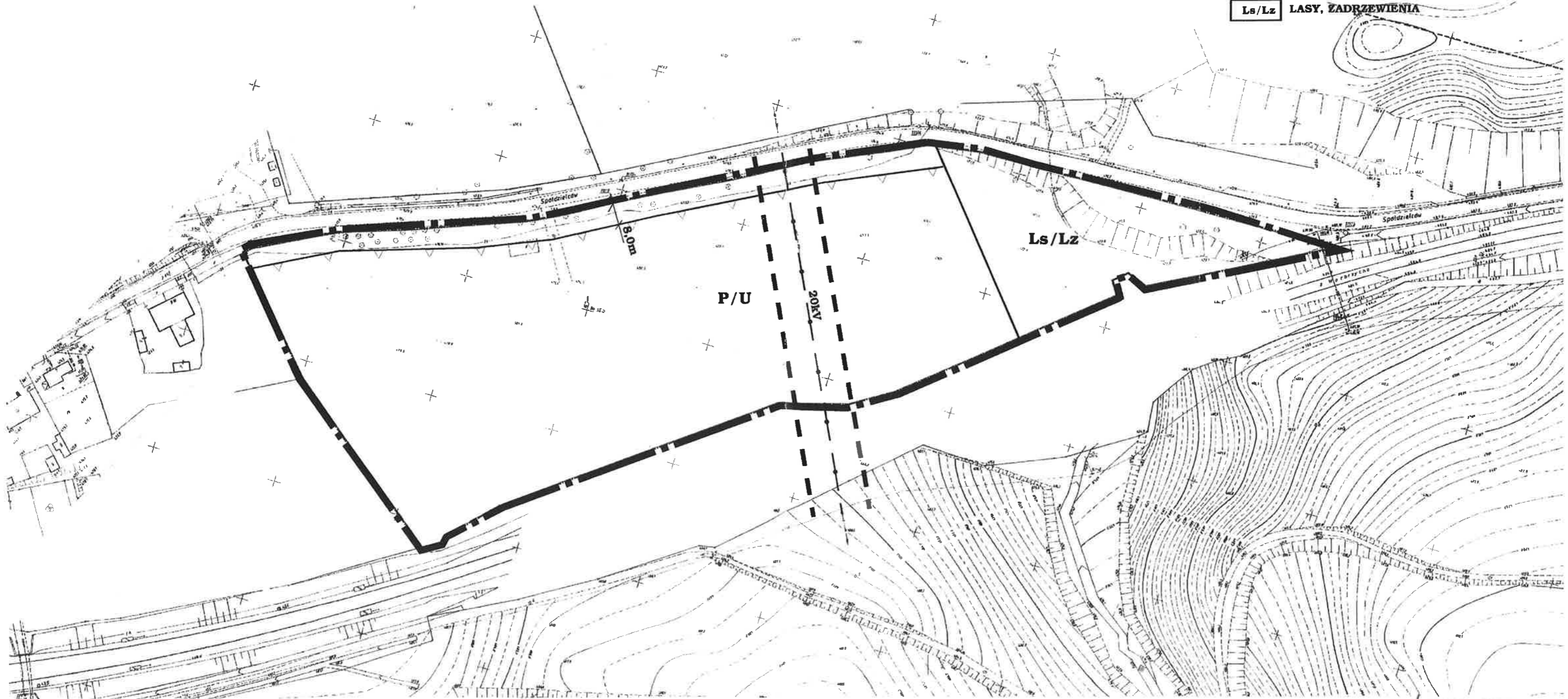
NIEPRZEKRACZALNA

LINIA ROZGRANICZAJĄCA

TERENY O RÓŻNYM ZAGOSPODAROWANIU

P/U PRODUKCJA, USŁUGI

Ls/Lz LASY, ZADRZEWIENIA



BURMISTRZ GŁUSZYCY
[Signature]
Burmistrz