



Burmistrz Dzierżonowa

ZP-PA.6730.7.2023.AD

Dzierżonów, 5 kwietnia 2023

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 54 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r., poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku z dnia **13 marca 2023r. (L.dz. 3052/2023)**, który złożył:

Zespół ds. Geodezji tut. Urzędu,
działający w imieniu:
Gminy Miejskiej Dzierżonów,

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

realizacji dwóch budynków produkcyjno-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr 176/2 i 174/14 obręb Zachód wraz z dojazdem przez działkę nr 176/4 przy ul. Kilińskiego w Dzierżonowie.

1. Rodzaj inwestycji.

Realizacja dwóch budynków produkcyjno-usługowych. Planowana powierzchnia zabudowy budynków ok. 1600-4800 m²; wysokość do 12 m, dachy płaskie lub strome o nachyleniu pości do 25°.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę w Starostwie Powiatowym, ul. Świdnicka 38, Dzierżonów.

Inwestycję projektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r., poz. 1225).

Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 2351), zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. Szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. (Dz.U. z 2022r., poz. 1679).

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Planowana inwestycja nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2.3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Projektowane budynki przyłączone będą do sieci: wodnej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz elektrycznej.

Zapewnienie dostawy energii elektrycznej oraz miejsce i sposób podłączenia do sieci energetycznej uzgodnić z Tauron Dystrybucja S.A. Oddział Wałbrzych.

Zapewnienie dostawy wody, odbioru ścieków i (ewentualnie) wód opadowych i roztopowych oraz miejsce i sposób podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz (ewentualnie) deszczowej uzgodnić w Spółce "Wodociągi i Kanalizacja" w Dzierżoniowie, ul. Kilińskiego 25a.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren i/lub do kanalizacji deszczowej.

Zapewnienie dostawy gazu oraz miejsce i sposób podłączenia do sieci gazowej uzgodnić ze Spółką „Polska Spółka Gazownictwa” Sp. z o.o. Oddział Wrocław Zakład Wałbrzych.

Ogrzewanie budynków spełniające wymogi uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017r. Poz. 5155).

Dojazd do projektowanych budynków z ulicy Kilińskiego poprzez działkę nr 176/4.

Investycję projektować zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r., poz. 1693) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022r., poz. 1518).

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 2351) obiekt budowlany oraz jego poszczególne części należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

2.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy 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 o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (jeżeli do czasu uchwalenia planu wnioskodawca nie uzyska ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę).

UZASADNIENIE

W dniu 13 marca 2023r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Wniosek spełnia wymogi ustawy przywołanej w preambule.

Projekt decyzji uzgodniono z zarządcą drogi wojewódzkiej.

Burmistrz Miasta dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W związku z powyższym biorąc pod uwagę fakt, że inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, postanowiono ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, w ciągu 14 dni od daty jej doręczenia, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za pośrednictwem Burmistrza Dzierżoniowa.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Dzierżoniowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

- 1) Zespół ds. Geodezji,
- 2) DSDiK we Wrocławiu,
- 3) PKN ORLEN S.A.,
- 4) Polski Związek Działkowców,
- 5) Wydział Inżynierii Miejskiej w/m.

Do wiadomości:

- 1) Starostwo Powiatowe.

Z up. BURMISTRZA
Krzysztof Bóhel
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I ARCHITEKTURY

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI**

