

IP.6730.5.2018

Decyzja
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017.1073 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U.2017.1257), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 stycznia 2018 roku, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi dojazdowej do gruntów rolnych w miejscowości Królików na działkach numer 255, 239, 256, 293, 294 obręb Królików

1. Rodzaj inwestycji

obiekty infrastruktury technicznej- budowa drogi dojazdowej do gruntów rolnych w miejscowości Królików

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

na terenie objętym wnioskiem ustala się budowę drogi dojazdowej do gruntów rolnych

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

na terenie objętym wnioskiem ustala się:

- a. wykonanie podbudowy z kruszywa kamiennego o grubości warstwy 15 cm po zagęszczeniu,
- b. wzmocnienie podłoża kruszywem stabilizowanym cementem o grubości 15 cm,
- c. wykonanie nawierzchni z betonu asfaltowego o grubości 5 cm,
- d. wykonanie nawierzchni zjazdów z asfaltobetonu grubości 5 cm,
- e. wykonanie nawierzchni z destruktu asfaltowego (dotyczy odcinka od końca opracowania do granicy z działką numer 230 obręb Królików)
- f. wykonanie rowu przydrożnego
- g. wyrównania poboczy drogowych,
- h. umocnienia poboczy drogowych,
- i. szerokość jezdni- 4,0 m- 4,5 m.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a. nakazuje się zachowanie istniejącego stanu wód gruntowych na działkach,
- b. nakazuje się realizację inwestycji na działce w sposób nie powodujący zwiększonego zalewania lub podsiąkania na sąsiednich terenach,
- c. teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszarów objętych ochroną dziedzictwa, kulturowego,
- d. inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a. woda , ogrzewanie- nie dotyczy,
- b. ścieki , odpady- nie dotyczy,

4) warunki zabudowy terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- a. projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi,
 - b. zastosowane urządzenia i materiały muszą posiadać stosowne atesty i certyfikaty.
3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
należy zachować wymagania wymienione w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2017.1332 ze zm.).
4. Inwestycję należy zlokalizować zgodnie z przebiegiem pokazanym na załączniku graficznym do decyzji, stanowiącym kopię mapy zasadniczej w skali 1: 1000.
5. Inne warunki i zalecenia:
 - 1) niniejsza decyzja jest integralną częścią dokumentacji technicznej, która potrzebna będzie do przedłożenia w Starostwie Powiatowym w Koninie, Wydział Architektury i Budownictwa, celem uzyskania pozwolenia na budowę;
 - 2) stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje odnośnie tego samego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Decyzja ta nie rodzi praw do tego samego terenu ani nie narusza praw własności osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na jego uzyskanie. Organ wydający decyzję zobowiązany jest do przeniesienia jej na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji;
 - 3) stosownie do art. 65 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja traci ważność jeżeli:
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

Planowana inwestycja to budowa drogi dojazdowej do gruntów rolnych w miejscowości Królików. Droga dojazdowa do gruntów rolnych nie jest drogą publiczną, dlatego dla inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Do wniosku Wnioskodawca dołączył kopię mapy w skali 1: 1000 z naniesionym przebiegiem projektowanej inwestycji.

Wniosek dotyczy nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki numer 255, 239, 256, 267, 269, 293, 294 obręb Królików. Działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako 267, 269, 293 obręb Królików nie stanowią własności Gminy Grodziec, dlatego w dniu 22 sierpnia 2017 roku Wójt Gminy Grodziec zawarł umowy z właścicielami tych działek na mocy, których Gmina Grodziec otrzymała w bezpłatne użytkowanie część ww. nieruchomości pod realizację zadania polegającego przebudowie/ budowie drogi objętej niniejszą decyzją. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wnioskiem z dnia 24 stycznia 2018 roku Wójt Gminy Grodziec zwrócił się do Starosty Konińskiego o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi dojazdowej do gruntów rolnych w miejscowości Królików na działkach numer 255, 239, 256, 267, 269, 293, 294 obręb Królików. Wobec negatywnego uzgodnienia projektu decyzji z zakresu ochrony gruntów rolnych zmniejszono zakres inwestycji, która swoim zasięgiem nie będzie obejmowała działek numer 267 i 269- użytki III klasy i w konsekwencji inwestycja polegała będzie na: budowie drogi dojazdowej do gruntów rolnych w miejscowości Królików na działkach numer 255, 239, 256, 293, 294 obręb Królików.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 03 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2017.1161) grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych są w rozumieniu ww. ustawy gruntami rolnymi. Art. 4 pkt 20 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych jako drogi zakładowe prowadzące do gospodarstw rolnych i leśnych oraz drogi wiejskie w rozumieniu przepisów o drogach publicznych. Dokonano analizy nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę drogi oraz nieruchomości sąsiednich pod kątem znajdujących się na tym terenie użytków. Z analizy wynika, że w obrębie planowanej inwestycji znajdują się wyłącznie grunty rolne w tym gospodarstwa rolne (tylko działka 293 jest sklasyfikowana jako B- bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej) stąd projektowana droga wpisuje się w ustawową definicję drogi dojazdowej do gruntów rolnych.

Po analizie informacji zawartych we wniosku, oraz na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, w pkt 2 decyzji określono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanego w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Wójta Gminy Grodziec, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2017.1257)

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Załączniki

1. Mapa w skali 1: 1000
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.