

DECYZJA NR 15/23
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust.1 i art.53 ust.4 pkt 2, 6, 9 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz.2000 z późn. zm.)

ustalam
na rzecz Gminy Kunice, ul. Gwarna 1, 59-216 Kunice,
warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na
budowie świetlicy wiejskiej
na działkach nr 369/1, 370/2, 440/9 obręb Grzybiany.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Budynek użyteczności publicznej.

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

- 2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestycja będzie polegała na budowie świetlicy wiejskiej na działkach nr 369/1, 370/2, 440/9 obręb Grzybiany.

Świetlice wiejskie to pomieszczenia przeznaczone do spędzania czasu wolnego, rekreacji i edukacji, rozwijania zainteresowań i integracji lokalnych społeczności. Świetlice te mają charakter obiektów użyteczności publicznej. Samorządy gminne zakładające świetlice wiejskie realizują w ten sposób zadania służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty mieszkańców (Wyrok WSA w Gdańsku z 18.09.2014 r., II SA/Gd 395/14, LEX nr 1534125).

Zgodnie z §3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) za budynek użyteczności publicznej należy rozumieć:

budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;

Ze względu na lokalizację inwestycji we wsi znajdującej się w wykazie zabytków, ustala się:

- nowa zabudowa na terenie objętym decyzją powinna być dostosowana do historycznej zabudowy wsi,
- zakaz stosowania na elewacjach podpór o przekroju koła tzw. kolumn, wieżyczek, baszt, dominant krajobrazowych,
- przy kształtowaniu elewacji zewnętrznych należy stosować materiały tradycyjne jak: tynk, drewno, kamień, cegła klinkierowa. Zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz sidingu,
- w przypadku podparcia dachu ganku, należy użyć podpór o przekroju kwadratu lub zastosować lekką konstrukcję drewnianą,
- obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych. Stosowanie elementów betonowych prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń.

- 2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ład przestrzennego:

Zgodnie z wymogami Działu II rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225)

- 2.2.1. linie zabudowy:

- nieprzekraczalna – zgodnie z Załącznikiem 1 w skali 1:1000,
- lokalizacja zabudowy – w odległości od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2.2.2. wielkość powierzchni nowej zabudowy:

- min. 250,0 m² – max. 1500,0 m²,

- 2.2.3. szerokości elewacji frontowej:

- min. 15,0 m – max. 35,0 m,

- 2.2.4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - min. 3,0 m – max. 15,0 m,
- 2.2.5. wysokość zabudowy mierzona w kalenicy dachu:
 - min. 6,0 m – max. 15,0 m,
- 2.2.6. geometria dachu (dotyczy dachu głównej bryły budynku):
 - dach dwuspadowy,
 - o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,
 - o kącie nachylenia połaci dachowych min.38° - max.45°,
 - kryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni,
- 2.2.7. kierunek głównej kalenicy dachu:
 - prostopadły lub równoległy do granicy działki nr 440/9 z drogą publiczną powiatową nr 2198D (dz. nr 440/2),
- 2.2.8. ponadto:
 - zachować normatywne odległości placu budowy i zabudowy docelowej od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z ww. sieciami wystąpić do odpowiedniego przedsiębiorstwa sieciowego o określenie warunków usunięcia kolizji,
 - do działki budowlanej oraz do budynków i urządzeń z nim związanych zapewnić i uzgodnić z zarządcą dróg dojeżdżanie i dojazd oraz zachować odległości zabudowy od granic działek i od zabudowy na sąsiednich działkach,
 - należy zaprojektować miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również w miarę potrzeb miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,
 - w przypadku realizacji ogrodzenia winno ono nie stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt,
- 2.2.9. oraz:
 - 2.2.9.1. ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia projektowanych obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczególnych (rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w/s ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych – Dz.U. 2012r. poz.463),
 - 2.2.9.2. projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Dz. U. 2022 r. poz. 1679),
 - 2.2.9.3. projekt budowlany należy w miarę potrzeb uzgodnić pod względem:
 - zgodności z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi (art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz.U. z 2023 r. poz. 338),
 - zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej Dz.U. z 2021r. poz.1722),
 - wymogów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - projektowanych sieci uzbrojenia terenu ze Starostą – ZUDP (art. 27 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. z 2021 r. poz.1990 z późn. zm.).
- 2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
 - 2.3.1. Właścicielem działki nr 369/1 obręb Grzybiany, o pow. 1,44 ha (Bz), działki nr 370/2 obręb Grzybiany o pow. 0,0727 ha (Br-PsIV) oraz działki nr 440/9 obręb Grzybiany o pow. 0,2105 ha (PsIV) jest Gmina Kunice. Łączna powierzchnia terenu inwestycji wynosi 1,7232 ha. W rozumieniu art.7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) teren objęty decyzją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 2.3.2. Nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.
 - 2.3.3. Nie występują potrzeby ochrony środowiska o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
 - 2.3.4. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne nie występują.
 - 2.3.5. Inwestycja objęta decyzją nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 57 lit.b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839 z późn. zm.), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

„zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

b)nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;”

W przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.72 ust.1 pkt.3 ustawy jw.). Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z wnioskiem całkowita powierzchnia terenu inwestycji wynosi 17232 m², to jest **1,7232 ha**.

Stwierdza się, iż projektowane przedsięwzięcie nie osiąga wartości wymienionych w § 3 ust.1 pkt 57 lit.b rozporządzenia jw. Tym samym uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nie jest wymagane.

2.3.6. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Legnicy uzgodnił projekt decyzji w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków na terenie inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne nr 4/23/78-21 – laten-okres wpływów rzymskich I p.n.e.-I n.e. / osada; chronologia nieokreślona / osada; halsztat D VI-V p.n.e. / cmentarzysko ciałopalne. Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku znajdującym się w wojewódzkiej ewidencji zabytków albo roboty ziemne na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust.1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Ponadto część terenu inwestycji znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Grzybiany, tożsamego ze strefą ochrony nawarstwień archeologicznych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Inwestycję należy realizować w zgodzie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. z 2022r. poz.840). Od strony konserwatorskiej projekt decyzji został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.5. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2.5.1. Komunikacja.

Teren inwestycji posiada od wschodu bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2198D (dz. nr 440/2) oraz od północy poprzez działkę nr 369/2 dostęp do drogi wewnętrznej (dz. nr 463). Komunikację oraz główny wjazd dla projektowanej inwestycji ustala się z drogi publicznej powiatowej nr 2198D (dz. nr 440/2). W zakresie sąsiedztwa z drogą powiatową nr 2198D (dz. nr 440/2) ustala się:

- komunikacja do drogi powiatowej nr 2198D (dz. nr 440/2) zjazdem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518) oraz w taki sposób, aby nie przyczyniać się do zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub zmniejszenia wartości użytkowej drogi,
- wszelkie projektowane obiekty budowlane na terenie inwestycji lokalizować w odległości minimum 8,0 m licząc od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2198D (dz. nr 440/2),
- odprowadzanie wód opadowych przewidzieć na teren inwestycji i nie dokonywać zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren pasa drogowego drogi powiatowej,
- wszelkie projektowane inwestycje w pasie drogowym i jego obrębie należy uzgodnić w Wydziale Dróg i Mostów Starostwa Powiatowego w Legnicy,

- wszelkie sieci oraz urządzenia niezwiązane z funkcjonowaniem drogi projektować poza pasem drogowym w obrębie terenu inwestycji,
 - ogrodzenie lokalizować poza granicą pasa drogowego drogi powiatowej w terenie inwestycji.
- Zarząd Powiatu Legnickiego (Wydział Dróg i Mostów) uzgodnił przedłożony projekt decyzji w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.5.2. Infrastruktura techniczna:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze telekomunikacyjne poprzez istniejącą sieć,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej - na podstawie warunków określonych przez przedsiębiorstwo gazownicze, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia, zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz.1385 z późn. zm.). Projekt decyzji został zaopiniowany pozytywnie przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. przy piśmie WR.RODZ.422.002.025.001.WZ.23 z dnia 31.03.2023 r.,
- usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia odpadów stałych powinno być zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz przepisami dotyczącymi ochrony gruntów, wód i powietrza; odpady winny być wywożone na składowisko przez wyspecjalizowaną firmę,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła, zgodnego z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonego w przepisach szczególnych (Uchwała Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. 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.U.Woj.Doln. z dnia 8 grudnia 2017 r. poz. 5155),
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku ich braku dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i/lub projektowanych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych 20 kV i 0,4 kV oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych stacji transformatorowych 20/0,4 kV, zabezpieczających potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przedmiotowego obiektu po określeniu w trybie przewidzianym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623) warunków przyłączenia i ich zrealizowaniu na podstawie zawartej umowy o przyłączenie, w sposób szczegółowy opisującej obowiązki stron, terminy jej realizacji oraz sposób finansowania oparty na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz.1385 z późn. zm.).
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM oraz Polskie Sieci Elektroenergetyczne PSE - projekt decyzji zaopiniowały bez uwag w trybie art. 53 ust.5f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.6. Ustalenia wymagań ochrony interesów osób trzecich.

- 2.6.1. Nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności.
- 2.6.2. W przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzenia wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami.
- 2.6.3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora.
- 2.6.4. Roboty budowlane realizować zgodnie z przepisami podyktowanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 47 poz.401), w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz.1126), w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 2.6.5. W projekcie zagospodarowania terenu należy jednoznacznie określić rzędne projektowanego ukształtowania terenu przy granicach nieruchomości należącej do Inwestora.
- 2.6.6. Na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz.2351 z późn. zm.).

- 2.6.7. Spółka Celowa, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, uzgodniła projekt decyzji w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające - wg Załącznika do decyzji.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

W dniu 27 lutego 2023 r. (data wpływu do tut. urzędu) Gmina Kunice wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Grzybiany. Jako teren inwestycji wskazano działki nr 369/1, 370/2, 440/9 obręb Grzybiany.

Pismem GP.6730.5.1.2023 z dnia 22 marca 2023 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Projekt decyzji o warunkach zabudowy składający się z części tekstowej, załącznika graficznego w skali 1:1000, analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.) również posiadającej część tekstową i graficzną – został przekazany:

- przy piśmie GP.6730.5.2.2023 z dnia 22 marca 2023 r. – wybranym organom celem zaopiniowania w zakresie infrastruktury technicznej,
- przy piśmie GP.6730.5.3.2023 z dnia 22 marca 2023 r. – Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu (Delegatura w Legnicy), Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Legnicy, Starostwu Powiatowemu w Legnicy (Wydział Dróg i Mostów), Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu Sp. z o.o. – celem uzgodnienia.

UZASADNIENIE PRAWNE

Zgodnie z przedłożonym wnioskiem inwestycja ma polegać na budowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Grzybiany. Jako teren inwestycji wskazano działki nr 369/1, 370/2, 440/9 obręb Grzybiany.

Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji – warunków zabudowy.

Dla terenu inwestycji nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a więc przedmiotowe zadanie wymaga decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust.1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wydanie decyzji o warunkach zabudowy 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 i cech wskaźników 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem zapisu ust.5 który stanowi iż warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli, wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem),
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja na działkach nr 369/1, 370/2, 440/9 obręb Grzybiany spełnia wszystkie ww. warunki oraz pozostaje w zgodzie z przepisami odrębnymi.

„Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. Zatem, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uzupełnienie którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i nie kolidujące z nią,

warunek kontynuacji funkcji jest spełniony.” - Wyrok NSA z dnia 31 maja 2019 r., II OSK 1937/18, LEX nr 2724320.

Inwestor planuje lokalizację świetlicy wiejskiej w najbliższym sąsiedztwie terenu sportu i rekreacji. Planowane zamierzenie stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i nie wchodzi z nim w kolizję. Projektowane parametry budynku świetlicy wiejskiej dostosowane zostały do cech i parametrów istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy.

POUCZENIE

1. Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503).
 - 1.1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2).
 - 1.2. W przypadku wystąpienia skutków realizacji inwestycji, o których mowa w art. 36 – Inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę ponosi skutki roszczeń, o których mowa w art.36 ust. 1 i 3 (art.63 ust.3).
 - 1.3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4).
 - 1.4. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5.
 - 1.5. Wójt stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2.
 - 1.6. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary (art. 51 ust. 2e oraz art.64 ust. 1 pkt 1). Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
2. Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia.
3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – kopia mapy zasadniczej, skala 1:1000 (mapa zasadnicza w postaci rastrowej w, data wykonania kopii 28.07.2022 r.) – załącznik nr 1
2. Wyniki analizy (część tekstowa), o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.) – załącznik nr 2

Projekt sporządziła:

mgr inż. Magdalena Obertanec-Mieczek
Kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane
na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.
o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów
- zaświadczenie nr Z-335/KW/180/2014



WÓJT
Józef Pleróg

Otrzymują:

1. Gmina Kunice,
2. Żygadło Jolanta,
3. Kucy Tomasz,
4. Szewczyk Robert,
5. Powiat Legnicki,
6. a/a.

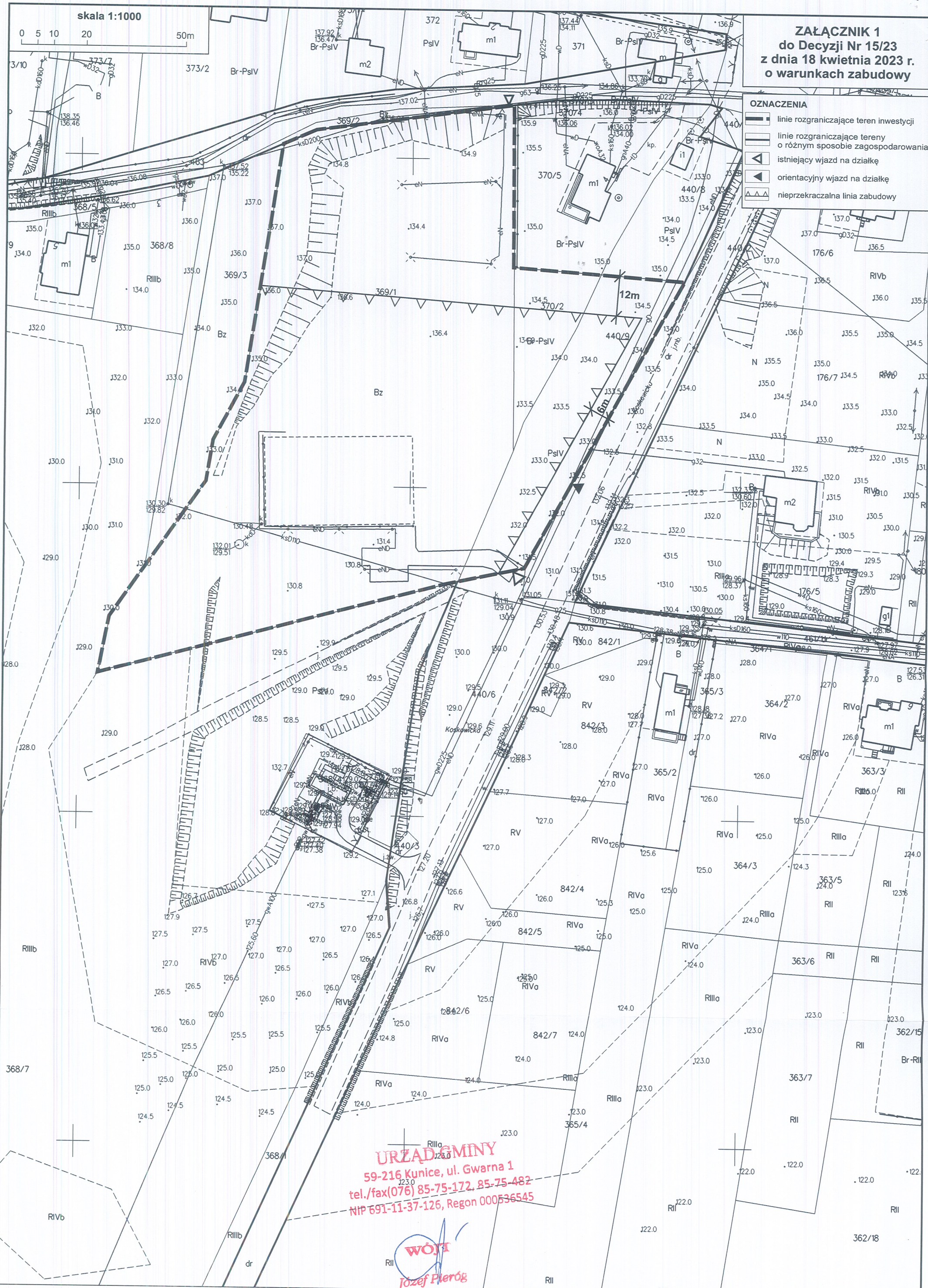
skala 1:1000

0 5 10 20 50m

Załącznik 1
do Decyzji Nr 15/23
z dnia 18 kwietnia 2023 r.
o warunkach zabudowy

OZNACZENIA

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
-  istniejący wjazd na działkę
-  orientacyjny wjazd na działkę
-  nieprzekraczalna linia zabudowy



URZĄD GMINY
59-216 Kunice, ul. Gwarna 1
tel./fax(076) 85-75-172, 85-75-482
NIP 691-11-37-126, Regon 000536545

WÓJT
Józef Pioróg

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO
TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.) utracił ważność ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice, dotyczący terenu objętego przedmiotowym wnioskiem.
2. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy w przypadku braku planu miejscowego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się jako inwestycja celu publicznego (art. 2 pkt. 5 ww. ustawy), a więc przedmiotowe zadanie wymaga decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.
3. Na podstawie art. 53 ust. 3 ww. ustawy, należy stwierdzić:

- 3.1. Wniosek dotyczy budowy świetlicy wiejskiej na działkach nr 369/1, 370/2, 440/9 obręb Grzybiany.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z 18.09.2014 r., II SA/Gd 395/14, LEX nr 1534125:

Świetlice wiejskie to pomieszczenia przeznaczone do spędzania czasu wolnego, rekreacji i edukacji, rozwijania zainteresowań i integracji lokalnych społeczności. Świetlice te mają charakter obiektów użyteczności publicznej. Samorządy gminne zakładające świetlice wiejskie realizują w ten sposób zadania służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty mieszkańców.

Zgodnie z §3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) za budynek użyteczności publicznej należy rozumieć:

budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;

- 3.2. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.*

Zgodnie z wnioskiem główny wjazd na teren inwestycji odbywał się będzie z drogi publicznej powiatowej nr 2198D (dz. nr 440/2), tym samym szerokość frontu terenu wynosi 100 m, a jego trzykrotność daje wartość 300 m. Obszar analizowany został wyznaczony w odległości 300 m w każdym kierunku od granicy terenu inwestycji.

W wyznaczonym obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, w tym handlowo-usługowa oraz zabudowa rekreacyjna i sportowa. Ponadto duża część obszaru analizowanego, przede wszystkim część południo-zachodnia, to grunty rolne użytkowane rolniczo. Istniejąca zabudowa zlokalizowana w zachodniej i północnej części obszaru analizowanego to głównie wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, natomiast w części wschodniej zlokalizowana jest zabudowa historyczna wsi Grzybiany – głównie zabudowa zagrodowa charakteryzująca się prostymi, masywnymi bryłami, opartymi na rzucie prostokąta, krytymi dachami dwuspadowymi, symetrycznymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 38°-45°.

Zabudowę tę uzupełnia zabudowa usługowa, tj. usługi sakralne - kościół (dz. nr 178/1) i hurtownia kosmetyczna (dz. nr 161/6, 161/7) oraz tereny sportu i rekreacji – boisko tartanowe, altana, plac zabaw (dz. 369/1).

W orzecznictwie sądów powtarza się teza, że poprzez kontynuację funkcji rozumie się uzupełnienie funkcji istniejącej:

„Zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym (np. budownictwa jednorodzinnego), czy realizacji zabudowy zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości sąsiednich, a wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju (np.

zabudowy usługowej) z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego.” - Wyrok NSA z 27.01.2022 r., II OSK 1572/19, LEX nr 3361083

„Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. Zatem, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uzupełnienie którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i nie kolidujące z nią, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony.” - Wyrok NSA z dnia 31 maja 2019 r., II OSK 1937/18, LEX nr 2724320.

Inwestor planuje lokalizację świetlicy wiejskiej w najbliższym sąsiedztwie ww. terenu sportu i rekreacji. Planowane zamierzenie stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i nie wchodzi z nim w kolizję. Projektowane parametry budynku świetlicy wiejskiej dostosowane zostały do cech i parametrów istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy.

W wyniku ww. analizy oraz na podstawie 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 z późn. zm.):

- 3.2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono uwzględniając istniejące zagospodarowanie, wniosek inwestora oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3.2.2. wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie ustala się,
- 3.2.3. powierzchnia nowej zabudowy: min. 250,0 m² – max. 1500,0 m²,
- 3.2.4. szerokość elewacji frontowej: min. 15,0 m – max. 35,0 m,
- 3.2.5. wysokość zabudowy: min. 6,0 m – max. 15,0 m,
- 3.2.6. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: min. 3,0 m – max. 15,0 m,
- 3.2.7. w zakresie geometrii dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 38° - 45° (w nawiązaniu do historycznej zabudowy wsi Grzybiany).
- 3.3. Wydanie decyzji jest możliwe w rozumieniu art. 61 ust. 1 ww. ustawy:
 - 3.3.1. działki sąsiednie (tj. działki w obszarze analizowanym) są zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową zagrodową, zabudową usługową w tym handlowo-usługową, zabudową rekreacyjną i sportową oraz dostępne są z tej samej drogi publicznej,
 - 3.3.2. teren inwestycji posiada od wschodu bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2198D (dz. nr 440/2) oraz od północy poprzez działkę nr 369/2 dostęp do drogi wewnętrznej (dz. nr 463),
 - 3.3.3. istniejące uzbrojenie w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz oraz odprowadzanie ścieków komunalnych będzie wystarczające dla zamierzenia budowlanego po spełnieniu warunków przyłączenia na warunkach określonych przez poszczególne przedsiębiorstwa. Zaopatrzenie w ciepło, gromadzenie odpadów oraz odprowadzanie wód opadowych wg rozwiązań indywidualnych na podstawie § 30 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów, wód i powietrza (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2022 r. poz.2556 z późn. zm.),
 - 3.3.4. teren inwestycji, tj. działka nr 369/1 obręb Grzybiany, o pow. 1,44 ha (Bz), działka nr 370/2 obręb Grzybiany o pow. 0,0727 ha (Br-PsIV), działka nr 440/9 obręb Grzybiany o pow. 0,2105 ha (PsIV), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (art.7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Dz.U. z 2022 r. poz.2409).
 - 3.3.5. W trakcie projektowania i realizacji inwestycji:
 - zgodnie z wymaganiami rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) oraz w/s oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz.1225),
 - niedopuszczalnym jest naruszenie stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2022 r. poz.2625 z późn. zm.),
 - inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia (sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko) może być wymagane.

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 57 lit.b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

zalicza się: „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

b)nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;”

Zgodnie z wnioskiem całkowita powierzchnia terenu inwestycji wynosi 17232 m², to jest 1,7232 ha.

Stwierdza się, iż projektowane przedsięwzięcie nie osiąga wartości wymienionych w § 3 ust.1 pkt 57 lit.b rozporządzenia jw. Tym samym uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nie jest wymagane.

3.3.3. Nie stwierdzono występowania obszarów ani stref, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.4. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Właścicielem działek nr 369/1, 370/2, 440/9 obręb Grzybiany jest Gmina Kunice.

Załącznik 1:

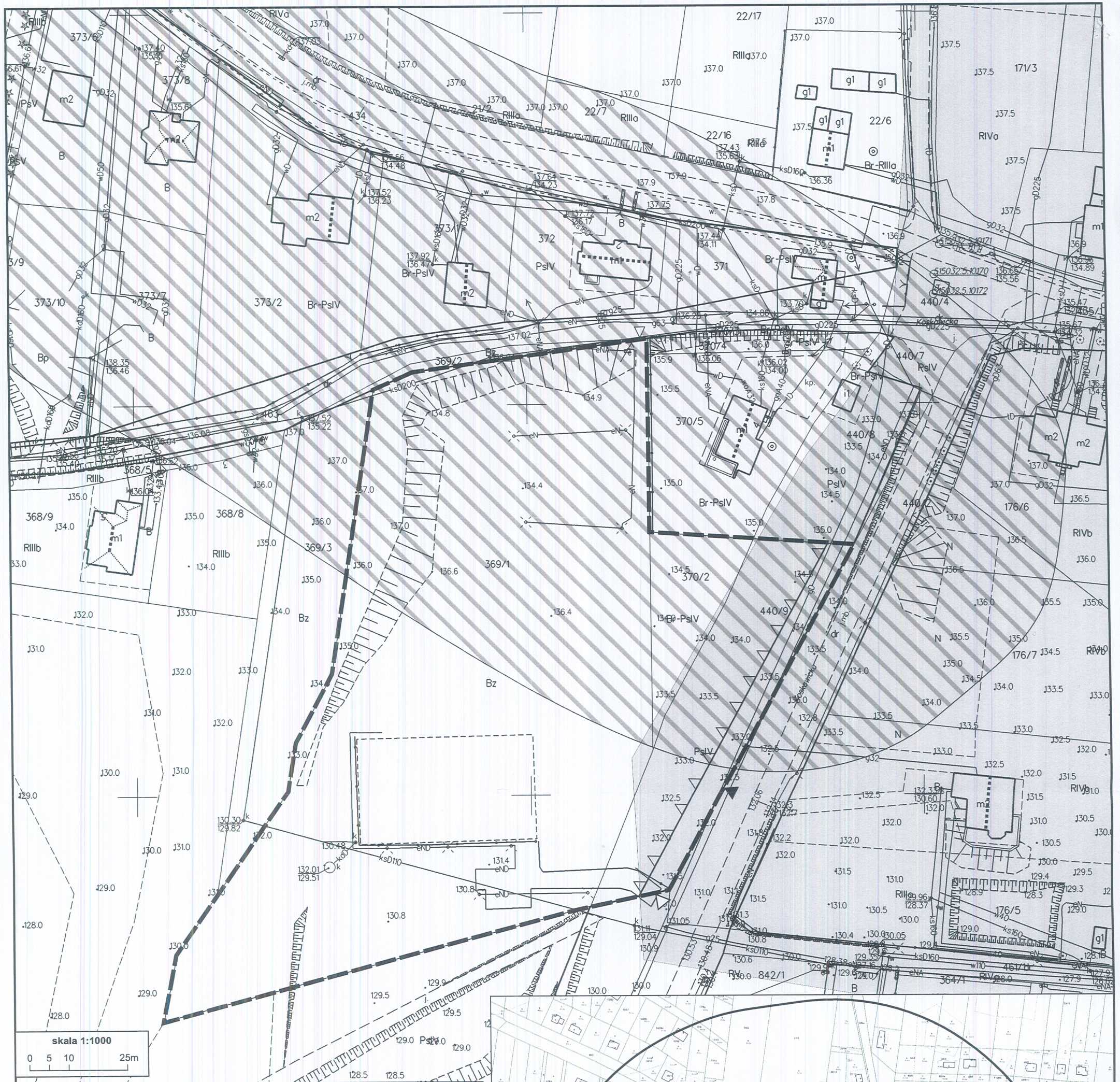
- kopia mapy zasadniczej, skala 1:1000 (mapa zasadnicza w postaci rastrowej w, data wykonania kopii 28.07.2022 r.),
- koncepcja Inwestora naniesiona na kopię mapy ewidencyjnej, skala 1:1000,
- kopia mapy ewidencyjnej (w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym układzie odniesień przestrzennych), skala 1:5000.

Projekt sporządziła:

mgr inż. Magdalena Obertaniec-Miecierz
Kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane
na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.
o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów
- zaświadczenie nr Z-335/KW/180/2014



WÓJT
Józef Pieróg



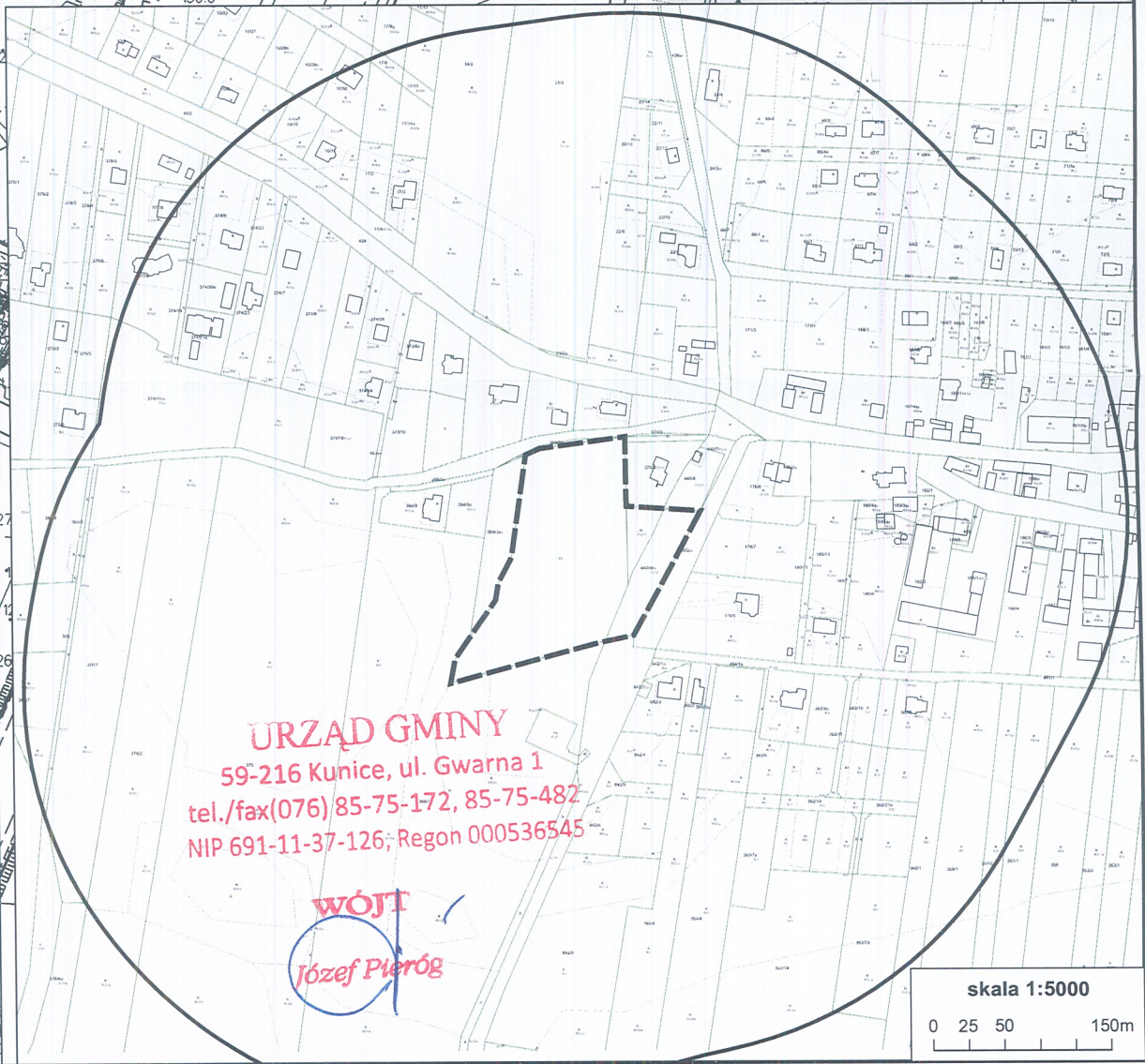
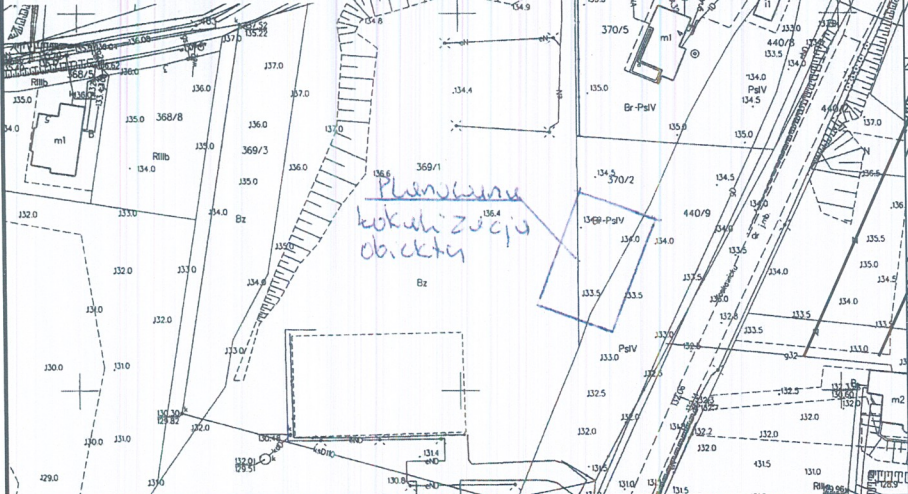
skala 1:1000
0 5 10 25m

OZNACZENIA

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- orientacyjny wjazd na działkę
- istniejący wjazd na działkę
- stanowisko archeologiczne nr 4/23/78-21
- strefa ochrony konserwatorskiej
- kierunek głównej kalenicy dachu istniejącej zabudowy
- geometria dachu

ZAŁĄCZNIK
do 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

KONCEPCJA INWESTORA



URZĄD GMINY
59-216 Kunice, ul. Gwarna 1
tel./fax(076) 85-75-172, 85-75-482
NIP 691-11-37-126; Regon 000536545

WÓJT
Józef Pieróg

skala 1:5000
0 25 50 150m