

DECYZJA Nr 77/15
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, ze zm.),

ustalam

na rzecz "AGRAMAX" spółka jawna,
Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki,
49-100 Niemodlin, ul. Korfantego 42

warunki zabudowy

dla inwestycji obejmującej
budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

oznaczenia geodezyjne: część działki nr 615/82, obręb: Niwnica,
jednostka ewidencyjna Nysa – obszar wiejski.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy
wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) linie zabudowy: wyznaczona jako **nieprzekraczalna linia nowej zabudowy** w odległości 4 m od granicy terenu obsługi komunikacyjnej, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową: do 20%,
- d) szerokość elewacji frontowej: od 9,0 m do 18,0 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,0 m,
- f) wysokość głównej kalenicy: do 9 m,
- g) kat nachylenia dachu: od 25° do 45°,
- h) układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się w dachu lukarny,
- i) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy terenu obsługi komunikacyjnej.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, ze zm.);
- 2) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, ze zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów: objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Infrastruktura techniczna:

- a) **z sieci elektroenergetycznej** – projektowanym przyłączem, zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla jednego obiektu o mocy przyłączeniowej do 40 kW, wydanym przez Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 22.12.2014r. nr OK/2014-12-22/0000014,
- b) **z sieci wodociągowej** – projektowanym przyłączem wodociągowym, zgodnie z oświadczeniem, wydanym przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja AKWA Sp. z o.o. w Nysie,
- c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – projektowanym przyłączem kanalizacyjnym, zgodnie z oświadczeniem, wydanym przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja AKWA Sp. z o.o. w Nysie,
- d) **odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych** – do gruntu, na teren własnej działki,
- e) **odprowadzanie odpadów stałych** – gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone,
- f) **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) komunikacja:

- obsługa komunikacyjna inwestycji: poprzez część działki nr 615/82, obręb Niwnica, stanowiącej teren obsługi komunikacyjnej oraz działkę nr 615/46, obręb Niwnica, projektowanym zjazdem z drogi powiatowej – dz. nr 529, obręb Niwnica,
- wymagana liczba miejsc parkingowych powinna wynosić 1 na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to garaż.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
 - planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
 - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, dla których dopuszczalny

- poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi.
7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**
- 1) Teren zainwestowania nie jest zlokalizowany w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
 - 2) Teren zainwestowania nie jest zlokalizowany na terenie górniczym i zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**
- Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.
9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**
- Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
10. **Wyniki analizy funkcji oraz 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** przedstawiono w załącznikach.

UZASADNIENIE

Dnia 24.12.2014 r. "AGRAMAX" spółka jawna, Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki, 49-100 Niemodlin, ul. Korfatego 42, wystąpiła z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 20.01.2015r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanej do realizacji na części działki nr 615/82, obręb: Niwnica, jednostka ewidencyjna Nysa – obszar wiejski.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, iż planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2015 r. poz. 199*) i stosownie do art. 59 ust. 1 tejże ustawy wymaga ustalenia warunków zabudowy. Zatem zgodnie z wymaganiami określonymi w 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:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zm.);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) obszar analizowany, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyznaczono parametry zabudowy w zakresie: szerokości elewacji frontowej, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu.

Przeprowadzona w wyniku postępowania analiza stanu prawnego oraz faktycznego wykazała co następuje: istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa pozwala na kontynuację funkcji oraz na określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanej inwestycji. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – powiatowej, projektowanym zjazdem, poprzez działkę nr 615/46, obręb Niwnica oraz część działki nr 615/82, obręb Niwnica, stanowiącej teren obsługi komunikacyjnej. Inwestycja zlokalizowana jest na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów symbolami RIVb i RV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, ze zm.).

Dla określenia wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu przyjęto zabudowę zlokalizowaną na działkach położonych w obszarze analizowanym. Usytuowane tam budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy posłużyły do ustalenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej dla wnioskowanego przez inwestora budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) odstąpiono od ustalenia obowiązującej linii zabudowy, natomiast ustalono linię nieprzekraczalną w odległości 4 m od granicy terenu obsługi komunikacyjnej;
- b) ustalenia dotyczące wskaźnika pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu objętego niniejszą decyzją przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, tj. cz. dz. nr 615/82 stanowiącej teren inwestycji z wyłączeniem terenu przeznaczonego pod obsługę komunikacyjną, zostały przyjęte zgodnie z zasadą określoną w § 5 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury, tj. na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości w obszarze analizowanym z korektą wynikającą z powierzchni terenu przeznaczonego pod realizację zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie nie zaburzy ładu przestrzennego i jest zgodne z wnioskiem inwestora;
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla nowej zabudowy wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 1 cytowanego wyżej przepisu, dla budynku mieszkalnego do 4,0 m;

- d) średnia szerokość elewacji frontowych budynków usytuowanych w obszarze analizowanym wynosi 12 m, zatem na podstawie przepisu § 6 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury, szerokość dla budynku mieszkalnego została ustalona w przedziale od 9,0 m do 18,0 m. Ustalenie nie zaburzy ładu przestrzennego i jest zgodne z wnioskiem inwestora;
- e) geometrię dachu (w tym układ połaci) ustalono zgodnie z § 8 cytowanego wyżej przepisu, tj. odpowiednio do geometrii dachów budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym: w obszarze analizowanym występuje budynek z dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci głównych ok. 35° z kierunkiem kalenicy prostopadłym do frontu działki; występuje również budynek z dachem płaskim; zatem biorąc pod uwagę wskazany wyżej przepis ustalono, że dachem odpowiednim do otaczającej zabudowy dla budynku mieszkalnego będzie dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci głównych od 25° do 45° z kierunkiem kalenicy równoległym lub prostopadłym do granicy terenu obsługi komunikacyjnej. Ustalenie nie zaburzy ładu przestrzennego i jest zgodne z wnioskiem inwestora.

Decyzja przed jej wydaniem została uzgodniona na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z następującymi organami: Starostą Nyskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, Marszałkiem Województwa w zakresie melioracji wodnych oraz Zarządem Dróg Powiatowych w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w Opolu w odniesieniu do obszarów przyległych do projektowanego pasa drogowego, Wojewodą, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego.

Starosta Nyski i Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych – działający z up. Marszałka Województwa nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania wniosku o uzgodnienie projektu decyzji, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję uznaje się za uzgodnioną.

Pismem z dnia 11.03.2015 r. tut. organ powiadomił strony o tym, że zakończył postępowanie dowodowe w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji i przystąpi do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego.

Stosownie do przepisu art. 10 § 1 K.p.a. organ administracji publicznej obowiązany jest przed rozpatrzeniem materiału dowodowego i wydaniem decyzji do umożliwienia wypowiedzenia się stronom co do zgromadzonych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Wypełniając ustawowy obowiązek należytego i wyczerpującego informowania stron tut. organ poinformował, że przepis art. 10 § 1 K.p.a. jest jednocześnie szczególnym uprawnieniem stron z racji ich czynnego udziału w każdym stadium postępowania. W tym miejscu należy wskazać, iż żadna ze stron postępowania nie skorzystała z tego uprawnienia.

Decyzja została sporządzona w oparciu o ustalenia zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

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).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.



Z up. BURMISTRZA

Marek Rymarz
Z-ca BURMISTRZA