

Nysa, 19.07.2021 r.

**DECYZJA Nr 137/21  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 teŹe ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735),

ustalam  
na rzecz Spółki „AGRAMAX” Spółka Jawna,  
Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki,  
49-100 Niemodlin, ul. Korfantego 42

**warunki zabudowy**

dla inwestycji obejmującej  
budowę budynku mieszkalnego jednorodzinneŹo wolno stojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem wodociągowym, kanalizacyjnym i elektroenergetycznym).

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

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinneŹo wolno stojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem wodociągowym, kanalizacyjnym i elektroenergetycznym).

**2. Warunki i szczególowe 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: przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających teren inwestycji jak wskazano na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją: do 0,27 (27 %),
- d) szerokość elewacji frontowej: od 8,5 m do 16,0 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2,5 m do 4,0 m,
- f) wysokość głównej kalenicy: od 6,0 m do 10,0 m,
- g) kaąt nachylenia dachu: od 25° do 45°,
- h) układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy,
- i) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do północnej linii zabudowy.

**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 2020 r. poz. 55, 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 2021 r. poz. 247, ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 3) dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RW.OŚ.6220.26.15.2020 z dnia 26.08.2020r

#### **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 2021 r. poz. 710, ze zm.) 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 14.10.2020 r.,
- b) **z sieci wodociągowej** – zgodnie z warunkami przyłączenia odbiorcy do sieci wodociągowej wydanymi przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja „AKWA” Sp. z o. o. z dnia 19.09.2019 r., nr TT/W/4886/2019,
- c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – zgodnie z warunkami przyłączenia odbiorcy do sieci wodociągowej wydanymi przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja „AKWA” Sp. z o. o. z dnia 19.09.2019 r., nr TT/W/4886/2019,
- d) **odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych** – do gruntu, na terenie 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: projektowanym zjazdem z publicznej drogi gminnej nr 109167 O (dz. nr 529/2, obręb Niwnica) poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 615/46, obręb Niwnica) oraz teren działki 615/82, obręb Niwnica - projektowaną drogą wewnętrzną objętą odrębnym wnioskiem,
- wykonanie robót w obrębie pasa drogowego oraz umieszczenie w nim urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową wymaga zgody zarządcy drogi,
- wymagana liczba miejsc parkingowych powinna wynosić 1 miejsce parkingowe na 1 dom mieszkalny, 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 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, wibracje, 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 Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

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 20 lipca 2017r. Prawo wodne,

- planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

#### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**

Teren zainwestowania nie jest zlokalizowany na terenie górniczym, zagrożonym powodzią ani 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 1:500, 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 13.11.2019 r. Spółka „AGRAMAX” Spółka Jawna, Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki, 49-100 Niemodlin, ul. Korfantego 42, wystąpiła z wnioskiem (uzupełnionym ostatecznie w dniu 19.10.2020r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem wodociągowym, kanalizacyjnym i elektroenergetycznym), 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.*) i stosownie do art. 59 ust. 1 teŝe 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:

- 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 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 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, ze zm.*);
- 5) 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 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*) 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 – gminnej (dz. nr 529/2, obręb Niwnica) poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 615/46, obręb Niwnica) oraz teren działki 615/82, obręb Niwnica - projektowaną drogą objętą odrębnym wnioskiem. Inwestycja zlokalizowana jest na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem 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 2017 r. poz. 1161, ze zm.*).

Dla określenia wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu przyjęto zabudowę zlokalizowaną na działkach położonych w obszarze analizowanym. Usytuowane tam budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, usługowe i przemysłowe posłużyły do ustalenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej dla wnioskowanego przez inwestora budynku mieszkalnego:

- a) odstąpiono od ustalenia obowiązującej linii zabudowy, natomiast ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 4,0 m od linii rozgraniczających teren inwestycji jak wskazano na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- b) ustalenia dotyczące wskaźnika pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu objętego niniejszą decyzją z wyłączeniem terenu przeznaczanego pod obsługę komunikacyjną inwestycji, 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 obszaru objętego niniejszą decyzją. 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 w przedziale od 2,5 m do 4,0 m,

- d) średnia szerokość elewacji frontowej budynków usytuowanych w obszarze analizowanym wynosi 11,0 m, zatem na podstawie przepisu § 6 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury, szerokość dla budynku mieszkalnego została ustalona w przedziale od 8,5 m do 16,0 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 występują budynki z dachami płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci głównych ok. 35° z kierunkiem kalenicy równoległym lub prostopadłym do frontu działki; 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 od 25° do 45° z kierunkiem kalenicy równoległym lub prostopadłym do północnej linii zabudowy.

Decyzja przed jej wydaniem została uzgodniona na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5, 5a, 9 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z następującymi organami: Ministrem Klimatu i Środowiska, Marszałkiem Województwa Opolskiego i Starostą Nyskim w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, Starostą Nyskim w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego oraz Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze.

Inwestycja realizowana będzie na działce gruntu niewykorzystywanego na cele rolne w rozumieniu art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ponieważ wydana została dla niego decyzja o warunkach zabudowy, wobec czego niniejsza decyzja nie wymaga uzyskania uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do organów, które nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Postanowieniem nr O.Op.Z-3.4351.4.9.2021.ag z dnia 08.04.2021 r. (wpływ do tut. urzędu 08.04.2021r.) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w Opolu uzgodnił przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy z zastrzeżeniem, że „w przypadku, gdy docelowi mieszkańcy będą domagać się budowy ekranów akustycznych lub wykonania innego rodzaju zabezpieczeń przed negatywnymi skutkami hałasu komunikacyjnego, obowiązek ich realizacji będzie ciążył na wnioskodawcy (spółka AGRAMAX), a w razie braku takiej możliwości, obowiązek ten przejmą mieszkańcy”.

Pismem z dnia 16.04.2021r. 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 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.**

**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.**



**Z up. BURMISTRZA**

**Marek Rymarz**  
**Z-ca BURMISTRZA**