

**DECYZJA Nr 144/18
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), 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 2017 r. poz. 1257, 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 (przyłączem wodociągowym, kanalizacyjnym
i elektroenergetycznym),**

oznaczenia geodezyjne: część działki nr 334/18, obręb: Niwnica,
jednostka ewidencyjna Nysa – obszar wiejski.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

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

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 południowej granicy terenu objętego niniejszą decyzją, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją: do 28 %,
- d) szerokość elewacji frontowej: od 11,2 m do 16,8 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 3,5 m do 4,5 m,
- f) wysokość głównej kalenicy: od 7,0 m do 9,0 m,
- g) kąt nachylenia dachu: od 25° do 45°,
- h) układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się w dachu lukarny,
- i) kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły lub równoległy do 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 2018 r. poz. 142, 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 2017 r. poz. 1405, 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. z 2016 r. poz. 71).

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 2017 r. poz. 2187, 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 15.12.2017 r. nr OK/2017-12-15/0000019,
- b) **z sieci wodociągowej** – projektowanym przyłączem wodociągowym zgodnie z oświadczeniem wydanym przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja "AKWA" sp. z o.o. z dnia 15.12.2017 r.,
- c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – projektowanym przyłączem kanalizacyjnym zgodnie z oświadczeniem wydanym przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja "AKWA" sp. z o.o. z dnia 15.12.2017 r.,
- 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 inwestycji: z drogi powiatowej – dz. nr 529/2, obręb Niwnica, poprzez działki nr 615/46, 615/82, obręb Niwnica oraz część działki nr 334/18, obręb Niwnica, nieobjętej wnioskiem,
- wymagana liczba miejsc parkingowych powinna wynosić 1 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 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, 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 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 20 lipca 2017 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).**
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 22.12.2017 r. "AGRAMAX" spółka jawna, Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki, 49-100 Niemodlin, ul. Korfatego 42, wystąpiła z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 18.01.2018 r.) 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 334/18, 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 2017 r. poz. 1073, ze zm.*) 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 1999 r. 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 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 – powiatowej, poprzez działki nr 615/46, 615/82, obręb Niwnica oraz część działki nr 334/18, obręb Niwnica, nieobjętej 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*).

Dla określenia wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu przyjęto zabudowę zlokalizowaną na działkach położonych w obszarze analizowanym. Usytuowane tam budynki mieszkalne jednorodzinne, zagrodowe, usługowe i produkcyjno-usługowe 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 linię nieprzekraczalną w odległości 4 m od południowej granicy terenu objętego niniejszą decyzją;
- b) ustalenia dotyczące wskaźnika pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu objętego niniejszą decyzją, 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 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 3,5 m do 4,5 m;
 - d) średnia szerokość elewacji frontowych budynków usytuowanych w obszarze analizowanym wynosi 14 m, zatem na podstawie przepisu § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury, szerokość dla budynku mieszkalnego została ustalona w przedziale od 11,2 m do 16,8 m;
 - 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 dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci głównych ok. 36° z kierunkiem kalenicy prostopadłym lub równoległym do frontu działki; występują również budynki z dachami płaskimi; 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 frontu działki.

Decyzja przed jej wydaniem została uzgodniona na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5, 6, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z następującymi organami: Marszałkiem Województwa Opolskiego, Starostą Nyskim w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, Starostą Nyskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, Zarządem Zlewni Nysy Kłodzkiej Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych oraz Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w Opolu w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Marszałek Województwa Opolskiego, Starosta Nyski i Zarząd Zlewni Nysy Kłodzkiej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie 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.

Postanowieniem nr O.Op.Z-3.4351.4.4.2018.ag z dnia 09.04.2018 r. (wpływ do tut. urzędu 12.04.2018 r.) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy, ze względu na brak ustaleń w projekcie decyzji, dotyczących konieczności zastosowania rozwiązań z zakresu ochrony akustycznej z uwagi na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego generowanego przez obwodnicę Nysy.

W dniu 22.06.2018 r. inwestor przedłożył raport badań hałasu komunikacyjnego drogowego przenikającego do środowiska, w związku z przejazdami pojazdów drogą krajową nr 41 w miejscowości Niwnica.

W związku z powyższym, pismem nr PP.AU.6730.226.2017 z dnia 03.07.2018 r. projekt decyzji przedłożono ponownie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Opolu, celem uzgodnienia.

Postanowieniem nr O.Op.Z-3.4351.4.4.2018.1.ag z dnia 18.07.2018 r. (wpływ do tut. urzędu 23.07.2018 r.) 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, którego poziom wraz ze wzrostem natężenia ruchu na obwodnicy, może również wzrosnąć, obowiązek ich realizacji będzie ciążył na wnioskodawcy (spółka AGRAMAX), a w razie braku takiej możliwości, obowiązek ten przejmą mieszkańcy”.

Pismem nr PP.6730.226.2017 z dnia 25.07.2018 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.

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

Sławomir Piwońarczyk
Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:500 - załącznik nr 1.
2. Część tekstowa analizy - załącznik nr 2.
3. Część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 3 (arkusz A i B).

Projekt opracowała: mgr inż. Anna Skiba – urbanista uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 4 uopizp
--

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-5 U.P.Z.P.**

1. Dane inwestycji, dla której ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu							
Rodzaj inwestycji	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem wodociągowym, kanalizacyjnym i elektroenergetycznym)						
Położenie inwestycji	część działki nr 334/18, obręb: Niwnica, jednostka ewidencyjna Nysa – obszar wiejski						
Wnioskodawcy	"AGRAMAX" spółka jawna, Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki, 49-100 Niemodlin, ul. Korfantego 42						
2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zagrodowymi, usługowymi, produkcyjno-usługowymi i gospodarczymi.							
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Na podstawie § 3 ust. 2 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), wyznacza się granice obszaru analizowanego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Ustalono, że szerokość frontu działki objętej inwestycją wynosi ok. 223 m. Przyjęto szerokość obszaru analizowanego 669 m w każdą stronę, od granic działki objętej wnioskiem.							
<u>Podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy</u>	<u>Średnia wielkość powierzchni zabudowy</u>	<u>Średnia szerokość elewacji frontowej</u>	<u>Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki</u>	<u>Układ połaci</u>	<u>Średni kąt nachylenia</u>	<u>Średnia wysokość kalenicy</u>	<u>Kierunek głównej kalenicy</u>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usługowa, produkcyjno-usługowa	15 %	14 m	4,0 m	dwuspadowy, wielospadowy, płaski	36°	8,0 m	prostopadły lub równoległy do frontu działki
4. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
<u>Planowana podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy</u>	<u>Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy</u>	<u>Szerokość elewacji frontowej</u>	<u>Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki</u>	<u>Układ połaci</u>	<u>Kąt nachylenia</u>	<u>Wysokość kalenicy</u>	<u>Kierunek kalenicy</u>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	28 %*	od 11,2 m do 16,8 m	od 3,5 m do 4,5 m	dwuspadowy lub wielospadowy	od 25° do 45°	od 7,0 m do 9,0 m	prostopadły lub równoległy do linii zabudowy
5. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)							
Dostęp do drogi publicznej	z drogi powiatowej – dz. nr 529/2, obręb Niwnica, poprzez działki nr 615/46, 615/82, obręb Niwnica oraz część działki nr 334/18, obręb Niwnica, nieobjętej wnioskiem						
Energia elektryczna	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 15.12.2017 r. nr OK/2017-12-15/0000019						
Woda	projektowanym przyłączem wodociągowym zgodnie z oświadczeniem wydanym						

* dopuszcza się parametry inne niż średnia z obszaru analizowanego. Ustalenie nie zaburzy ładu przestrzennego i jest zgodne z wnioskiem inwestora.

	przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja "AKWA" sp. z o.o. z dnia 15.12.2017 r.
Ścieki bytowe	projektowanym przyłączem kanalizacyjnym zgodnie z oświadczeniem wydanym przez spółkę Wodociągi i Kanalizacja "AKWA" sp. z o.o. z dnia 15.12.2017 r.
Wody opadowe lub roztopowe	do gruntu, na terenie własnej działki
Odpady stałe	gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone
Zaopatrzenie w ciepło	z indywidualnego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi
6. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)	
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).	
7. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)	
Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	

Opracowała: mgr inż. Anna Skiba – urbanista
uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

Z up. BURMISTRZA


Sławomir Piwovarczyk
Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego

. 209.4

. 209.5

. 208.9

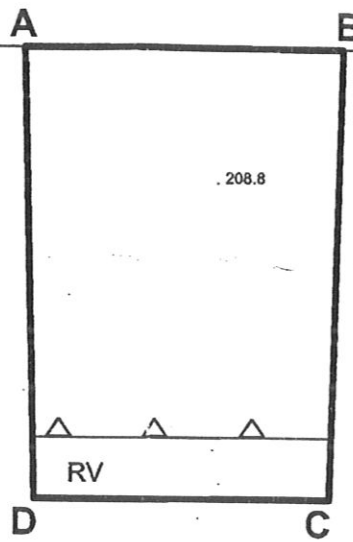
208.4

334/23/RIVb

. 208.5

. 208.8

. 208.5



. 208.8

. 208.5

. 209.5

209.6

