

**DECYZJA Nr 29/23  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Agramax Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki S.K.A., ul. Korfantego 42, 49-100 Niemodlin, reprezentowanej na podstawie pełnomocnictwa przez Pana Dariusza Prochota, ul. Wiejska 134, 48-300 Jędrzychów,

**ustalam na rzecz Agramax Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki S.K.A., ul. Korfantego 42, 49-100 Niemodlin, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, planowanej do realizacji na części działki nr 617, obręb Niwnica, jednostka ewidencyjna Nysa – obszar wiejski.**

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** nieruchomość, na której planowana jest inwestycja jest niezabudowana. W sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym w trakcie realizacji. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz w przepisach odrębnych;
  - 2) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi - max. 0,35,
    - b) tereny niezabudowane poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami postojowymi na samochody należy zagospodarować zielenią biologicznie czynną w rozumieniu definicji określonej w § 3 pkt 22 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), w ilości co najmniej 40% w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,
    - c) dach główny wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych 25° - 45°, z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do frontu terenu,
    - d) wysokość do najwyższego punktu kalenicy głównej od 7,0 m do 10 m,
    - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,0 m do 5,0 m,
    - f) szerokość elewacji frontowej od 9 m do 13 m.
  - 3) ustalenia dotyczące ochrony zdrowia, środowiska, przyrody i krajobrazu:**
    - a) w trakcie prac budowlanych inwestor zobowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych,
    - b) inwestycja realizowana będzie na części działki określonej w ewidencji gruntów i budynków, jako tereny rolne – użytki rolne klasy IV i V, nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze,
    - c) prace ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w pobliżu drzew i na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
    - d) w przypadku odkryć kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić bezzwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Burmistrza Nysy;

- 4) **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie konserwatorskiej, na nieruchomości nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, niemniej w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Nysy;
- 5) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dostęp do drogi publicznej gminnej dz. nr 529/2 poprzez działki nr 334/28, 615/104 i 615/46, będące współwłasnością Wnioskodawcy,
  - b) zapewnić miejsca postojowe na samochody w ilości, co najmniej jedno miejsce na jedno mieszkanie,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych na własne tereny nieutwardzone pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez Tauron S.A.,
  - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
  - f) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
  - g) zaopatrzenie w ciepło indywidualne, z uwzględnieniem wymagań określonych w uchwale nr XXXII/367/2017 Sejmiku województwa opolskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
  - h) postępowanie z odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Nysa;
- 6) **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:** realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji. Dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i środków łączności.
- 7) **ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** na terenie objętym decyzją nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz inne obiekty podlegające ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

### UZASADNIENIE

Dnia 18.08.2022 r. Agramax Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki S.K.A., ul. Korfantego 42, 49-100 Niemodlin, wystąpiła za pośrednictwem pełnomocnika Pana Dariusza Prochota, ul. Wiejska 134, 48-300 Jędrzychów, z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 25.08.2022r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, planowanej do realizacji na części działki nr 617, 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 2022 r. poz. 503, ze zm.) i stosownie do art. 59 ust. 1 tejże ustawy wymaga ustalenia warunków zabudowy.

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 określenia 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; 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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar analizowany, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyznaczono parametry zabudowy w zakresie: linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu. Szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi ok. 38 m, natomiast zatem obszar analizowany wyznaczono w odległości powiększonej do 139 m od granic terenu objętego wnioskiem, z uwagi na to iż dla działki ustalono już warunki zabudowy w 2018 r. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz ustalono co następuje:

- 1) istniejąca na obszarze analizowanym, zabudowa budynkami mieszkalnymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej objętej ustaleniami mpzp, pozwala na kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla budynku mieszkalnego;
- 2) uzbrojenie, tj. sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczna, potwierdzone przez dysponentów tych sieci jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;
- 3) działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej dz. nr 529/2 poprzez działki nr 334/28, 615/104, 615/46;
- 4) zgodnie z oznaczeniem w ewidencji gruntów i budynków część działki na której planowana jest inwestycja stanowi grunty rolne – użytki rolne klasy IV i V, nie wymagające zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze;
- 5) na terenie objętym decyzją nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz inne obiekty podlegające ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją ustaleni 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.

Dla określenia wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu przyjęto zabudowę zlokalizowaną w obszarze analizowanym. Usytuowane tam budynki mieszkalne jednorodzinne 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) ustalenia dotyczące wskaźnika pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu zostały przyjęte zgodnie z zasadą określoną w § 5 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, ze zm.), tj. na podstawie średniego wskaźnika z obszaru analizowanego, z korektą proporcjonalnie do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej tworzy uskok, więc wysokość tę ustalono zgodnie z § 7 ust. 3 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury, jako jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym; zatem biorąc pod uwagę powyższą zasadę wysokość tę ustalono od 3,0 m do 5,0 m,
- c) średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 11 m, zatem na podstawie przepisu § 6 ust. 1 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury szerokość dla nowo projektowanego budynku została wyznaczona od 9 m do 13 m, na podstawie szerokości średniej z tolerancją 20%,
- d) geometrię dachu (w tym układ połaci) ustalono zgodnie z § 8 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury tj. odpowiednio do geometrii dachów budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym. W obszarze analizowanym występują budynki z dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych ok. 25°, 30°, 45° w układzie kalenicowym i szczytowym oraz dachy płaski. Biorąc pod uwagę powyższe uznano, iż odpowiednią geometrią dachu dla nowej zabudowy będzie dach wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu terenu.

Badając materiał dowodowy w sprawie, tut. organ stwierdził, iż ustalone w opracowanym projekcie decyzji parametry planowanego obiektu różnią się od parametrów wskazanych przez wnioskodawcę. W związku z powyższym w dniu 13.12.2022 r. tut. organ poinformował o tym inwestora, wnosząc jednocześnie o zajęcie stanowiska (akceptację bądź odmowę) co do sporządzonego projektu decyzji, w którym parametry zostały ustalone w sposób odmienny niż wskazane w jego wniosku. Po zapoznaniu się z projektem decyzji w dniu 15.12.2022 r. pełnomocnik inwestora zaakceptował przedłożony projekt decyzji, modyfikując jednocześnie wniosek w tym zakresie.

Inwestycja realizowana będzie na działce gruntu nie wykorzystywanego 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.

Decyzja przed jej wydaniem została uzgodniona na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5, 5a i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z następującymi organami: Marszałkiem Województwa Opolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, Starostą Nyskim w zakresie osuwania się mas ziemnych oraz Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze.

Organy te nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, wobec czego, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Pismem nr PP.6730.138.2022.ZK z dnia 12.01.2023 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 2003 r. 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 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, ze zm.).

### **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 przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 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) nr 1 - mapa w skali 1:500;
- 2) nr 2 - część graficzna analizy architektoniczno – urbanistycznej - mapa w skali 1:1000;
- 3) nr 3 - część tekstowa analizy architektoniczno – urbanistycznej.

Projekt decyzji przygotowała Iwona Zięba  
Urbanista upr. na podst. art. 5 ust. 2 i 3 uopizp

### Otrzymują:

1. Agramax Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki S.K.A., ul. Korfatego 42, 49-100 Niemodlin, na ręce pełnomocnika Pana Dariusza Prochota, ul. Wiejska 134, 48-300 Jędrzychów.
2. Katarzyna Kaczmarczyk, Um. Grousbuer 5373/1, Luxemburg Schuttange.
3. Damian Kaczmarczyk, Um. Grousbuer 5373/1, Luxemburg Schuttange.
4. Marta Grześków, ul. Grodkowska 48/22, 48-300 Nysa.
5. Michał Grześków, ul. Grodkowska 48/22, 48-300 Nysa.
6. Patryk Biernacki, Wierzbie 114, 48-316 Łambinowice.
7. Joanna Gniewczyńska, Makowice 19A, 48-320 Skoroszyce.

8. Sylwester Gniewczyński, Makowice 19A, 48-320 Skoroszyce.
9. Małgorzata Puskiewicz, ul. Piastowska 31/18, 48-300 Nysa.
10. Sebastian Puskiewicz, ul. Piastowska 31/18, 48-300 Nysa.
11. Aleksander Mróz, ul. Jana Brzechwy 9, 48-303 Nysa.
12. Tomasz Kądzioła, ul. Jana Brzechwy 9, 48-303 Nysa.
13. Elżbieta Kądzioła, ul. Jana Brzechwy 9, 48-303 Nysa.
14. Magdalena Gniewczyńska, Makowice 19A, 48-320 Skoroszyce.
15. Patryk Gniewczyński, Makowice 19A, 48-320 Skoroszyce.
16. Karolina Pietrzak, Konradowa 50, 48-303 Nysa.
17. Agnieszka Witek, ul. Marcina Kasprzaka 8/8, 44-121 Gliwice.
18. Nadar Sp. z o.o., ul. Różana 47, 45-920 Opole.
19. A/a.

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie załącznika (część I ust. 8 kol. 4) do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142, ze zm.).

Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 uopizp oraz analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym.

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu								
Rodzaj inwestycji	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego							
Położenie	Niwnica, część działki nr 617							
Wnioskodawca/Pełnomocnik	Spółka komandytowo – akcyjna AGRAMAX Jarosław Mróz, Tomasz Gadecki/Dariusz Prochot Jędrzychów nr 134							
2.Zabudowa działek sąsiednich – art. 61 ust. 1 pkt 1								
W obszarze analizowanym wyznaczonym w odległości 139 m występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna								
3.Dostęp terenu do drogi publicznej oraz uzbrojenia								
Dostęp do drogi publicznej	Gminnej dz. nr 529/2 poprzez działki nr 334/28, 615/104, 615/46							
Energia elektryczna	Z sieci elektroenergetycznej							
Woda	Z sieci wodociągowej							
Ścieki komunalne	Do sieci kanalizacji sanitarnej							
Wody opadowe	Na teren działki							
Odpady komunalne	Zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Nysa							
Ciepło	Indywidualne							
Gaz	Brak							
4.Charakterystyka działki pod względem uzyskania zgody na przeznaczenie jej na cele nierolnicze i nieleśne								
Inwestycja realizowana będzie na części działce określonej w ewidencji gruntów i budynków, jako tereny rolne – użytki rolne klasy IV i V, nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.								
5.Zgodność z przepisami odrębnymi								
Na terenie brak jest ograniczeń w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych								
6. Obszar lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej								
Nie występuje								
7.Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu								
Funkcja zabudowy-mieszkania jednorodzinna	Średnia wielkość pow. zab. w stos. do pow. terenu	Szerokość elewacji frontowej (m)	Śr. wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki (m)	Kąty nachylenia połaci (°)	Średnia wysokość kalenicy (m)	Układ połaci	Kierunek głównej kalenicy	Linia zabudowy (m)
Budynki mieszkalne	0,30	Średnia 11	2,5-5	25, 30,45, płaskie	7-10	Dwuspadowe	W układzie szczytowym i kalenicowym	Nie dotyczy
8.Wyniki analizy								
Funkcja zabudowy-mieszkania jednorodzinna	Wielkość pow. zab. w stos. do pow. terenu	Szerokość elewacji frontowej (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji, frontowej	Kąt nachylenia połaci	Wysokość kalenicy (m)	Układ połaci	Kierunek głównej kalenicy	Linia zabudowy
Budynek mieszkalny	0,35	9-13	3-5	25-45	7-10	Wielospadowy	Równoległa lub prostopadła do frontu terenu	Nie ustala się

Opracowała Iwona Zięba,  
Urbanista upr. na podst. art. 5 ust. 2 i 3 uopizp

oszar wiejski  
A dz. 617

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Nysie  
48-300 Nysa, ul. Parkowa 4  
tel.: 77 408 51 00, 77 408 51 29

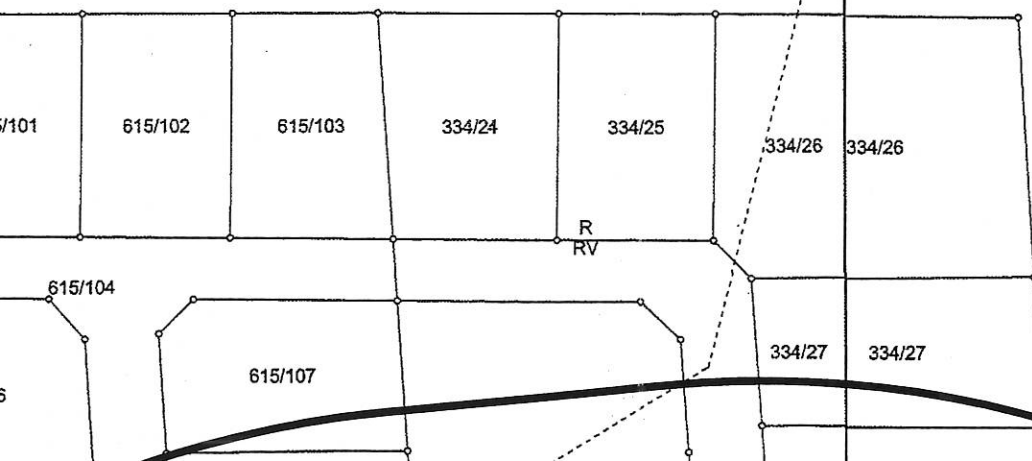
Identyfikator GK.6642.....  
1.1452.2022

zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NYSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.75
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	11.07.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

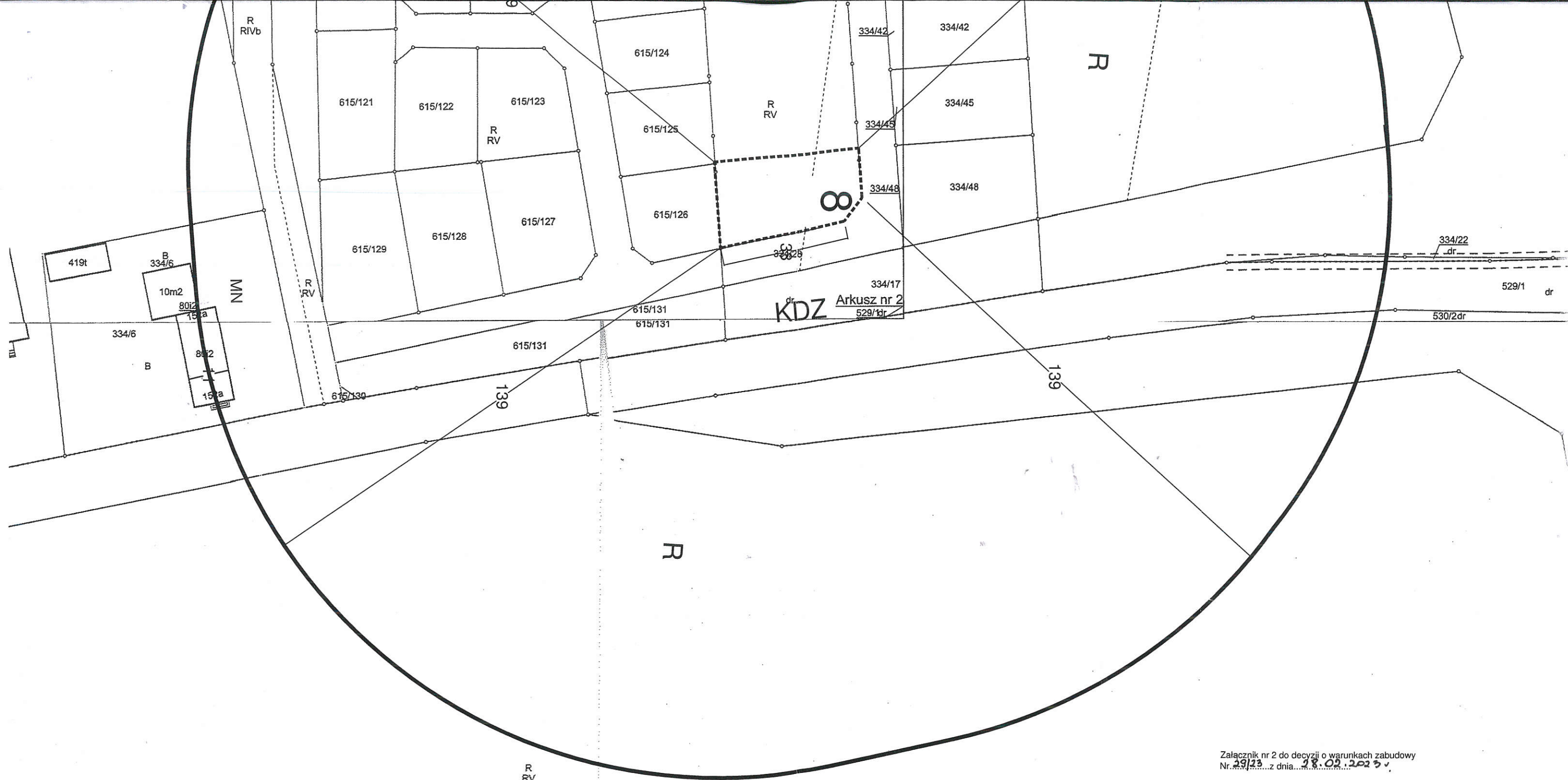
mgr Joanna Bosak  
INSPEKTOR  
w Wydziale Geodezji i Kartografii

R  
RV

RIV  
R







Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy  
 Nr. 29/23 z dnia 28.02.2023

----- Granice terenu objętego wnioskiem  
 \_\_\_\_\_ Granice obszaru analizowanego

KDZ - droga publiczna zbiorcza  
 R - tereny gruntów rolnych  
 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Opracowała  
 Urbanista upr. na pdst. art.5 ust. 2 i3 uopizp

*Sławomir Piwożarczyk*

PODPIS

Z up. BURMISTRZA  
**Sławomir Piwożarczyk**  
 Naczelnik Wydziału  
 Planowania Przestrzennego

0015

Województwo: opolskie  
Powiat: nyski  
Jednostka ewidencyjna: Nysa - obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny: NIWNICA dz. 617

Mapa zasadnicza  
Skala 1:500

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Nysie  
48 300 Nysa, ul. Parkowa 4  
tel.: 77 408 51 00, 77 408 51 28

Identyfikator GK.6642.1.1452.2022

Niniejsza mapa nie służy  
do celów projektowych

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NYSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.75, PL.PZGIK.4614, PL.PZGIK.4615, PL.PZGIK.4616
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	11.07.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>

**Z up. STAROSTY**  
mgr Joanna Bosak  
INSPEKTOR  
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy

R  
RV

J.H.  
dr

334/20

RV

5590800,00  
6457700,00

209.2

209.7

209.6

209.3

209.5

207.4

207.0

207.6

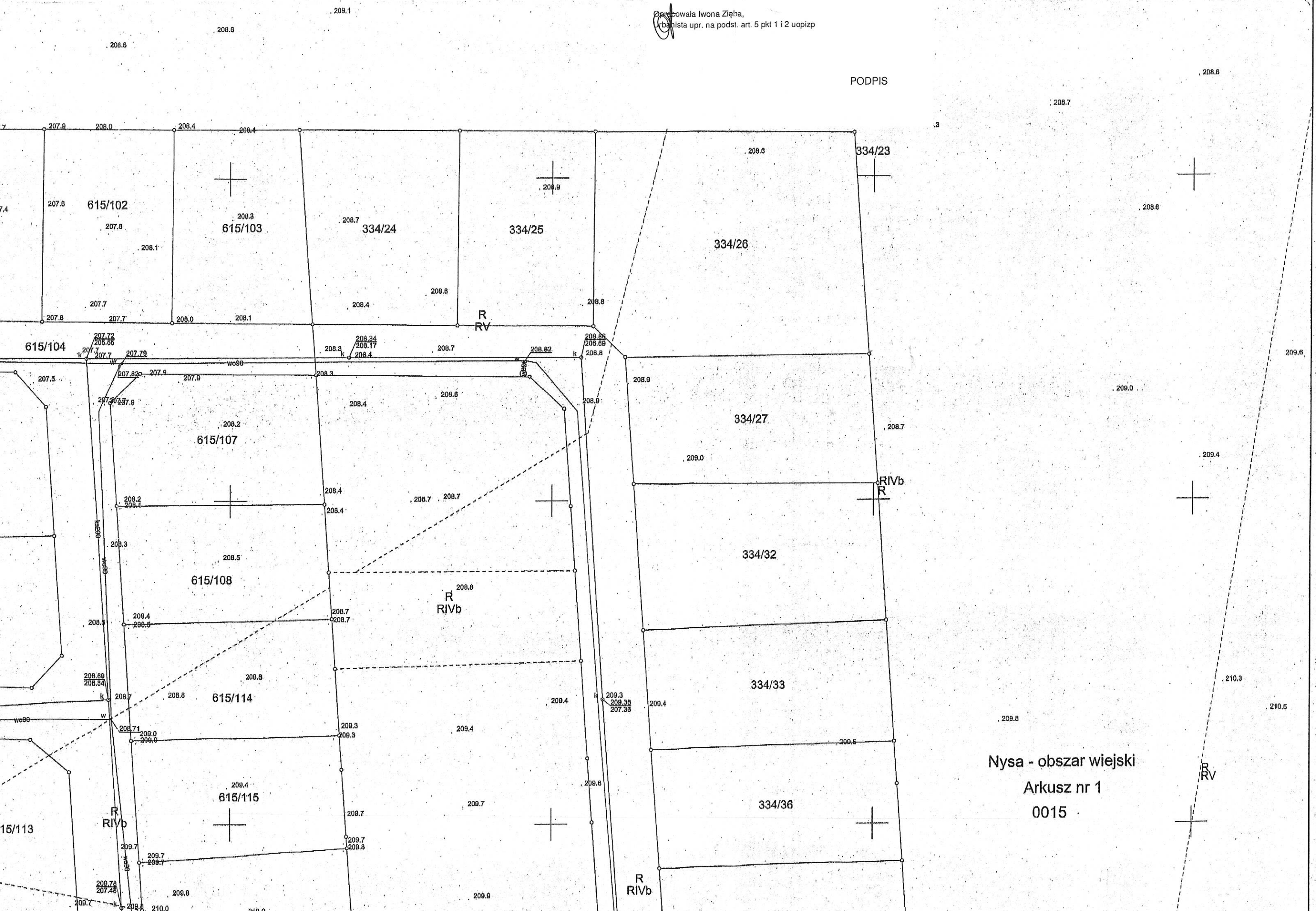
208.7

208.0

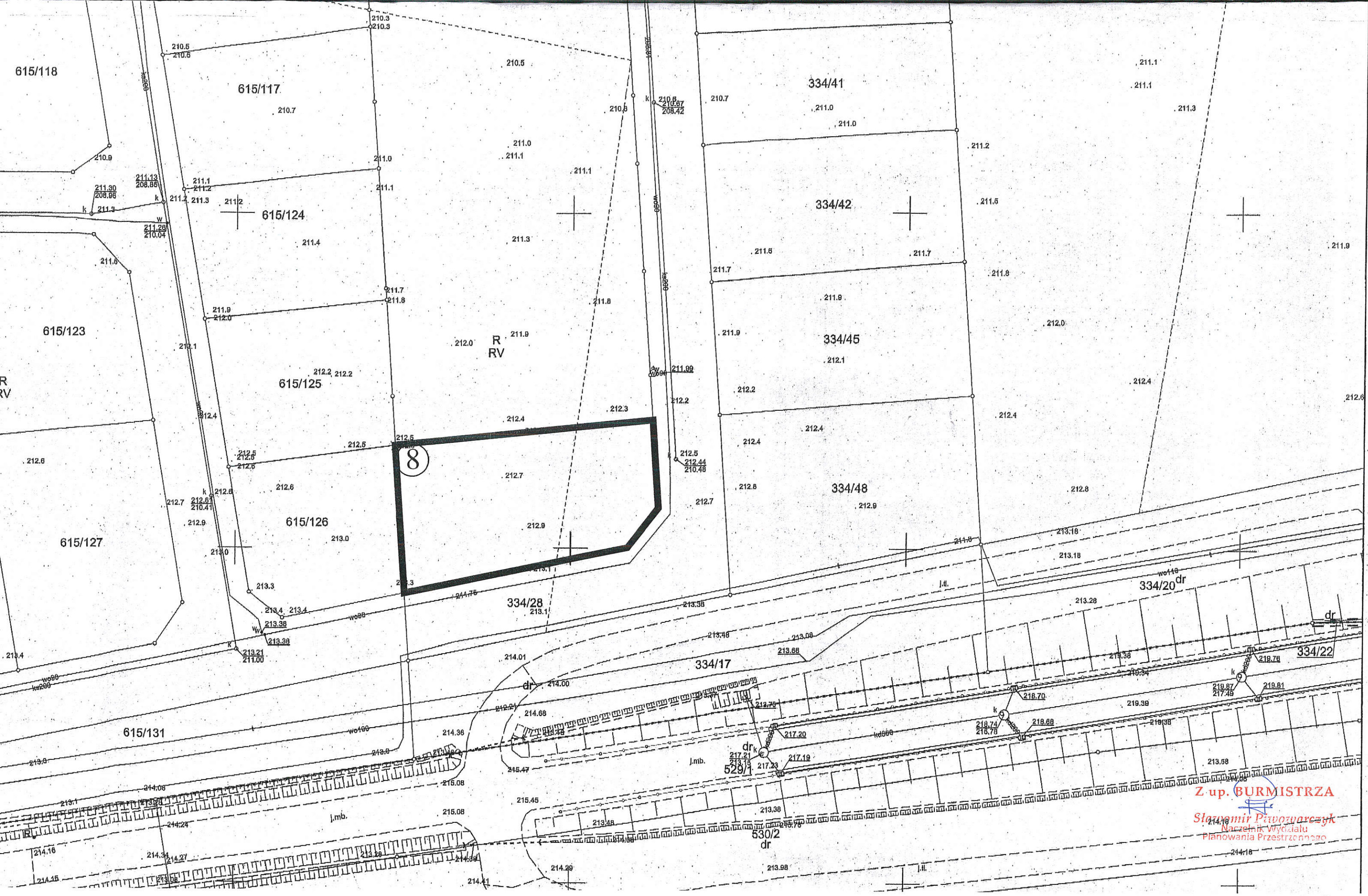
Linie rozgraniczające teren inwestycji

Pracownia Iwona Zięba,  
Urbanista upr. na podst. art. 5 pkt 1 i 2 uopizp

PODPIS



Nysa - obszar wiejski  
Arkusz nr 1  
0015



Z up. BURMISTRZA  
Sławomir Piwovarczyk  
Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego