

**DECYZJA Nr 157/22  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku Pana Tomasza Gadeckiego, Lipno 34/2, 49-130 Tułowice, reprezentowanego na podstawie pełnomocnictwa przez Pana Roberta Niemczyka, ul. Grodkowska 9, 48-300 Nysa,

**ustalam na rzecz Pana Tomasza Gadeckiego, Lipno 34/2, 49-130 Tułowice, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem dwustanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem elektroenergetycznym, wodociągowym i kanalizacji sanitarnej), planowanej do realizacji na części działki nr 616, 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:** nieruchomości, 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. 0,25,
    - 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 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225), w ilości co najmniej 60%, w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,
    - c) dach główny dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych 30° - 45° z kalenicą równoległą do frontu działki,
    - d) wysokość do najwyższego punktu kalenicy głównej od 8,0 m do 12 m,
    - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym do najniższej położonej krawędzi okapu dachu od 4,0 m do 6,0 m,
    - f) szerokość elewacji frontowej od 6 m do 11 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 określonych w ewidencji gruntów i budynków, jako tereny rolne – użytki rolne klasy 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) inwestycję należy projektować i budować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach art. 75 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973, ze zm.),
    - e) zachować warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr RW.OŚ.6220.41.13.2021 z dnia 20 grudnia 2021r.,
    - f) 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:** nieruchomości 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 wojewódzkiej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (stanowiącą własność Wnioskodawcy), wewnętrzną drogę gminną dz. nr 298 oraz istniejącą drogę wewnętrzną dz. nr 615/46 (stanowiącą współwłasność Wnioskodawcy),
- b) wykonanie robót w obrębie pasa drogowego oraz umieszczenie w nim urządzeń nie związanych z gospodarką drogową wymaga zgody zarządcy drogi,
- c) zapewnić miejsca postojowe na samochody w ilości, co najmniej jedno miejsce na jedno mieszkanie,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych na własne tereny nieutwardzone pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej na warunkach określonych przez Tauron S.A.,
- f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- g) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- h) zaopatrzenie w ciepło indywidualne, z uwzględnieniem wymagań określonych w uchwale nr XXXII/367/2017 Sejmiku województwa opolskiego z dnia 26 września 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- i) 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:**

- a) na terenie objętym decyzją nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz inne obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- b) teren planowanej inwestycji koliduje z obszarem zdrenowanym. Zgodnie z art. 234, art. 230, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
  - zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
  - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych,
- c) w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

### UZASADNIENIE

Dnia 24.01.2022r. Pan Tomasz Gadecki, Lipno 34/2, 49-130 Tułowice, reprezentowany na podstawie pełnomocnictwa przez Pana Roberta Niemczyka, ul. Grodowska 9, 48-300 Nysa, wystąpił z wnioskiem (uzupełnionym ostatecznie w dniu 25.04.2022r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnej z wbudowanym garażem dwustanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem elektroenergetycznym, wodociągowym i kanalizacji sanitarnej), planowanej do realizacji na części działki nr 616, 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 2022r. poz. 503) i stosownie do art. 59 ust. 1 tejże ustawy wymaga ustalenia warunków zabudowy. Ustalono na podstawie złożonego wniosku w tym kwalifikacji inwestycji stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), iż realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni powyżej 2 ha, należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zatem do wniosku Inwestor dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RW.OŚ.6220.41.13.2021 z dnia 20 grudnia 2021r.

Wobec powyższego 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, ze zm.); decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015r. 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 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, ze zm.) 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: 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 terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 23 m, zatem obszar analizowany wyznaczono w odległości 69 m od granic terenu objętego wnioskiem oraz ustalono, co następuje:

- 1) istniejąca na obszarze analizowanym, zabudowa budynkami mieszkalnymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w trakcie realizacji pozwala na kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla budynku mieszkalnego;
- 2) planowane 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 wojewódzkiej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (stanowiącą własność Wnioskodawcy), wewnętrzną drogę gminną dz. nr 298 oraz istniejącą drogę wewnętrzną dz. nr 615/46 (stanowiącą współwłasność Wnioskodawcy);
- 4) zgodnie z oznaczeniem w ewidencji gruntów i budynków część działki, na której planowana jest inwestycja stanowi grunty rolne – użytki rolne klasy V;
- 5) na terenie objętym decyzją nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz inne obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015r. 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 powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu zostały przyjęte zgodnie z zasadą określoną w § 5 rozporządzenia 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, 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 uskoki, 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 4,0 m do 6,0 m,
- c) średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 9 m, zatem na podstawie przepisu § 6 ust. 1 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury, szerokość dla nowo projektowanego budynku została wyznaczona od 6 m do 11 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. 30°, 45°, w układzie kalenicowym i szczytowym. Biorąc pod uwagę powyższe uznano, iż odpowiednią geometrią dachu dla nowej zabudowy będzie dach dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z kalenicą równoległą do frontu działki.

Decyzja przed jej wydaniem została uzgodniona na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5, 5a, 6 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, Starostą Nyskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, Zarządem Zlewni Nysy Kłodzkiej Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. - Prawo lotnicze.

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.

Pismem nr PP.6730.37.2022.JB z dnia 30.08.2022r. 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, 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.

Decyzja niniejsza jest ostateczna

Nysa, dnia 24.10.2022r.

INSPEKTOR

*Zk*  
Zofia Kasprzyk



Z up. BURMISTRZA.

*Piotr Bobak*  
SEKRETARZ MIASTA

Załączniki:

- 1) nr 1 - mapa w skali 1:500;
- 2) nr 2 - część graficzna analizy architektoniczno – urbanistycznej - mapa w skali 1:500;
- 3) nr 3 - część tekstowa analizy architektoniczno – urbanistycznej.

Projekt decyzji przygotowała:

Iwona Zięba, uprawnienia urbanistyczne nr 1701

Otrzymują:

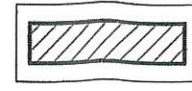
1. Tomasz Gadecki, 49-130 Tułowice, Lipno 34/2, na ręce pełnomocnika Pana Roberta Niemczyka, 48-300 Nysa, ul. Grodkowska 9.
2. Barbara Rzucidło, 48-304 Nysa, ul. Stanisława Wasylewskiego 26/4.
3. A/a.

Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie załącznika (część I ust. 8 kol. 4) do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021r. poz. 1923, ze zm.).

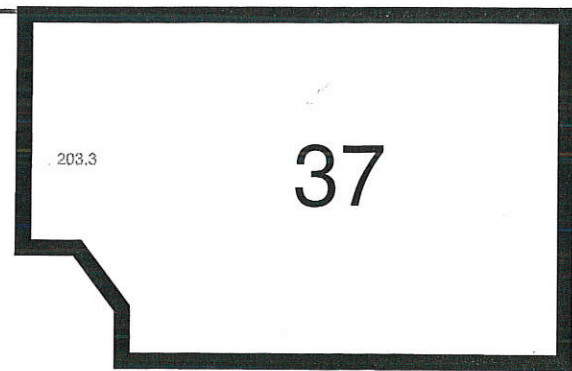
## Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 uopizp oraz analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym.

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu								
Rodzaj inwestycji	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem dwustanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem elektroenergetycznym, wodociągowym i kanalizacji sanitarnej)							
Położenie	Niwnica, część dz. nr 616							
Wnioskodawca/Pełnomocnik	Tomasz Gadecki Lipno 34/2, 49-130 Tułowice /Robert Niemczyk, ul. Grodkowska 9, 48-300 Nysa							
2. Zabudowa działek sąsiednich – art. 61 ust. 1 pkt 1								
W obszarze analizowanym wyznaczonym w odległości 3 x 23 m, tj. 69 m występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym w trakcie realizacji.								
3. Dostęp terenu do drogi publicznej oraz uzbrojenia								
Dostęp do drogi publicznej	wojewódzkiej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (stanowiącą własność Wnioskodawcy), wewnętrzną drogę gminną dz. nr 298 oraz istniejącą drogę wewnętrzną dz. nr 615/46 (stanowiącą współwłasność Wnioskodawcy)							
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 działce określonej w ewidencji gruntów i budynków, jako tereny rolne – użytki rolne klasy 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-mieszkaniowa a 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	0,20	Średnia ok. 9m	3,5-9	30, 45	7-10	Dwuspadowe	W układzie szczytowym i kalenicowym	Tworzy uskok
8. Wyniki analizy								
Funkcja zabudowy-mieszkaniowa a 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
Budynki mieszkalne	0,25	6-11	4,0- 6,0	30-45	8-12	Dwuspadowy	Równoległa do frontu działki	Nie ustala się

PRZEKSZTAŁCENIU  
POW.ZABUDOWY :  
budynek mieszkalny . 140,00m



granica terenu objęta wnioskiem i  
powierzchnia podlegająca przekształ



Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr. 154/22 z dnia 30.08.2022r.

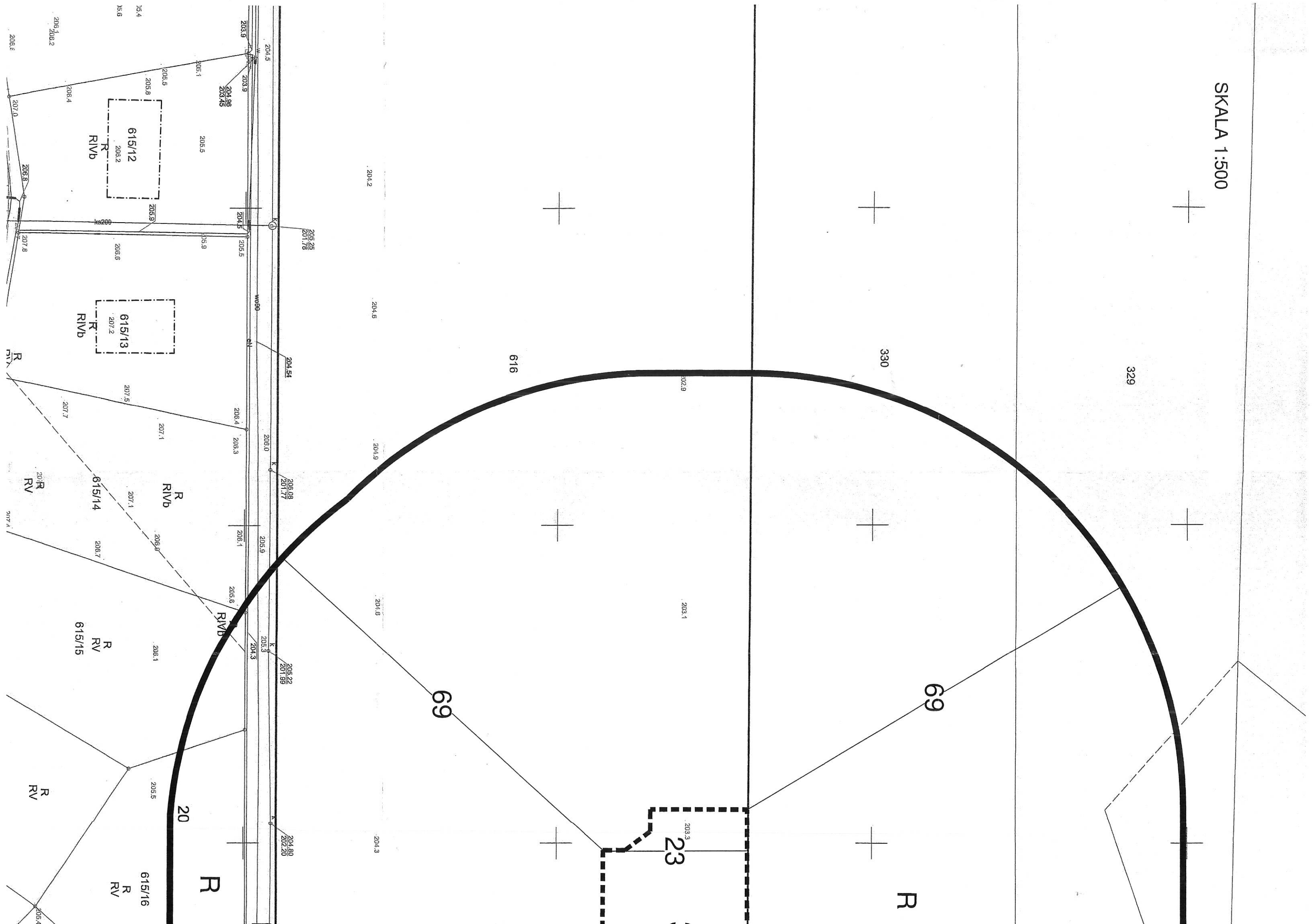
Linie rozgraniczające teren inwestycji

Opracowała  
Iwona Zięba Uprawnienia urbanistyczne  
nr 1701

PODPIS

Z up. BURMISTRZA  
Piotr Bobak  
SEKRETARZ MIASTA

SKALA 1:500



Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 157/22 z dnia 30.05.2022r.

Granice terenu objętego wnioskiem  
Granice obszaru analizowanego

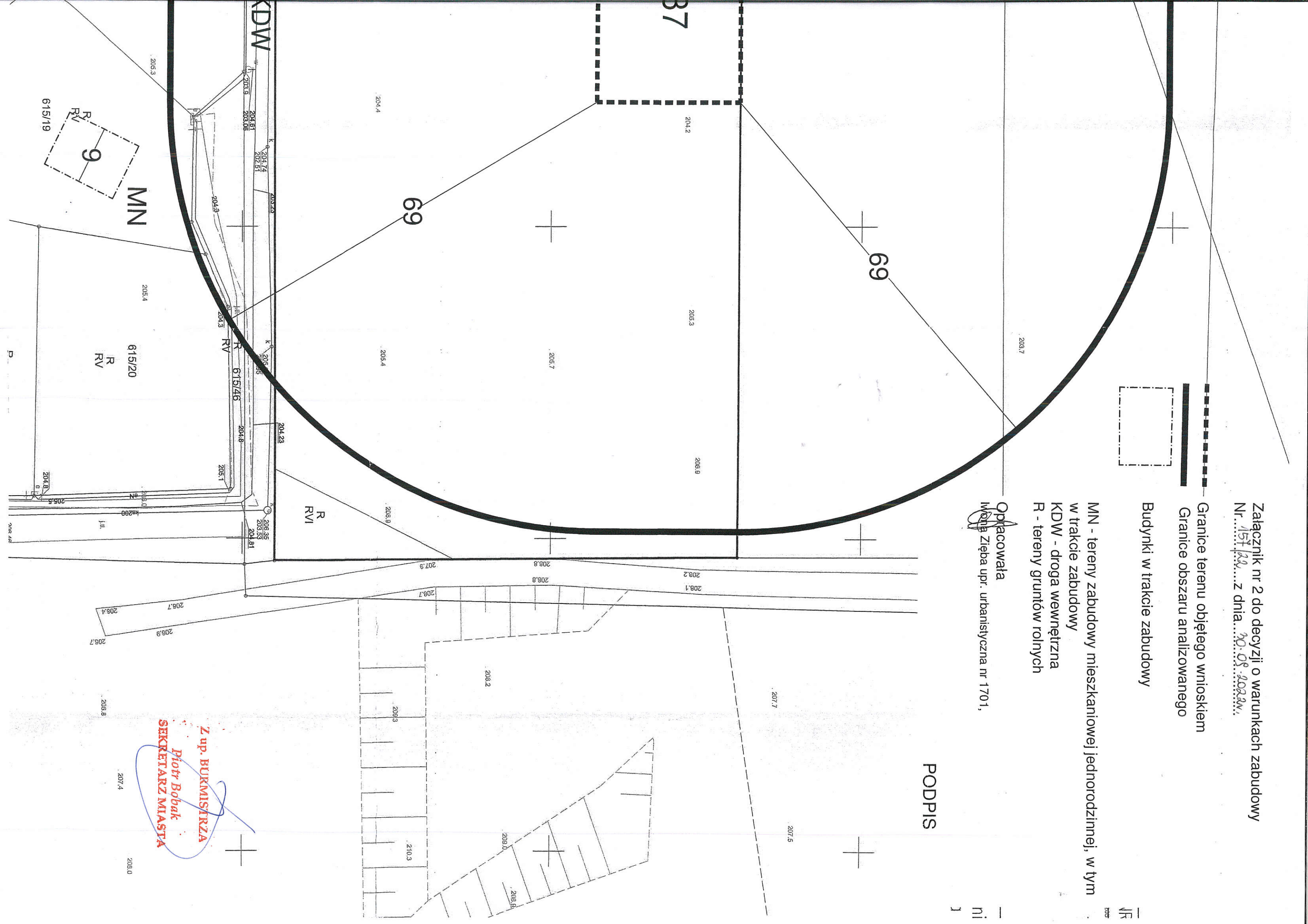
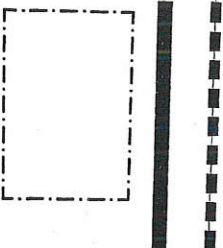
Budynki w trakcie zabudowy

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym  
w trakcie zabudowy  
KDW - droga wewnętrzna  
R - tereny gruntów rolnych

Opłacała  
Wojciech Zięba upr. urbanistyczna nr 1701,

PODPIS

1 ni 1



Z up. BURMISTRZA  
Piotr Bobak  
SEKRETARZ MIASTA