

Otmuchów, dnia 31 maja 2021 r.

WI.6730.2.2021

**DECYZJA nr 79/21
o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U z 2020, poz. 256 z późn. zm.), na podstawie art. 4 ust. 2, pkt 2, art. 59, ust.1 oraz art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 05.01.2020 r., uzupełnionego w dniu 15.02.2021 r., przez

reprezentowany _____, w imieniu którego działa Pełnomocnik ran _____
w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,

u s t a l a m

na rzecz

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne, wolnostojącego z garażem wbudowanym z niezbędną infrastrukturą techniczną”

zlokalizowanej na części działki nr ew. 115/1, obręb Wójcice, miasto Otmuchów, gmina Otmuchów, oznaczonej na załączniku graficznym do decyzji literami ABCDEA.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne, wolnostojącego z wbudowanym garażem, z użytkowym poddaszem.
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

1) **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) wysokość kalenicy dachu projektowanego budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu, attyki, okapu dachu) projektowanego budynku mieszkalnego: do 5,0 m,
- c) dach projektowanego budynku mieszkalnego: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- d) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego: do 18,0 m,
- e) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maksymalnie 0,2,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: minimalnie 50 %,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- h) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – nie ustala się.

2) **warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:**

- a) Planowana inwestycja jest objęta prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) - znajduje się na terenie Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru chronionego Krajobrazu.

- b) Planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) oraz ustawą 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).
- c) Planowana inwestycja spełnia warunki Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 poz. 1161 z późn. zm.).
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Planowana inwestycja nie dotyczy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej oraz poza obszarem udokumentowanych stanowisk archeologicznych. Wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych, t.j. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).
- 4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie ścieków technologicznych: nie dotyczy,
 - e) odprowadzenie wód opadowych: na teren własny, w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną: z indywidualnego źródła ciepła,
 - g) gospodarowanie odpadami: na działce należy zapewnić miejsce do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji,
 - h) obsługa komunikacyjna: do drogi publicznej powiatowej nr 2213O ul. Modrzewiowa (dz. nr ew. 296/2) poprzez drogę ogólnodostępną nieutwardzoną (dz. nr ew. 286/2, 285), drogę wewnętrzną gminną ul. Morełowa (dz. nr ew. 287), projektowaną drogę wewnętrzną (dz. nr ew. 115/1) oraz projektowany zjazd.
- 5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:** inwestor zobowiązany jest do poszanowania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym: zapewnienia dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności oraz zapewnienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 6) wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
- a) Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
 - b) Planowana inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.

- c) Planowana inwestycja znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
4. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** określone literami ABCDEA obejmują obszar części działki nr 115/1, obręb Wójcice, miasto Otmuchów i przedstawione zostały w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.
5. **Integralną częścią niniejszej decyzji są:**
- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony w skali 1:500,
 - 2) załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – część tekstowa,
 - 3) załącznik nr 3 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – część graficzna.

UZASADNIENIE

... reprezentowany przez ... w imieniu którego działa Pełnomocnik ... wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji opisanej wyżej. Wniosek ten odpowiada wymogom art. 52 i spełnia łącznie warunki zawarte w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu, na którym planowana jest ta inwestycja nie obowiązują żaden plan miejscowy.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy planowana inwestycja jest potrzebna dla zaspokojenia potrzeb Wnioskodawcy na terenie objętym wnioskiem, nie narusza ładu przestrzennego i przepisów prawa, wobec powyższego ustalono jak w sentencji.

Na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych, samorządu województwa i powiatu oraz lokalnych celów publicznych.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i 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 daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a KPA w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona ma możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. 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.



BURMISTRZ
mgr inż. Jan Woźniak

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
3. Część graficzna analizy.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Agata Stępień, nr upr. SW-86/2010

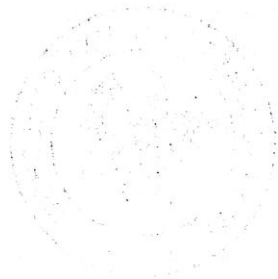
członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181

Otrzymują:

- 1.

R





Prowadzący sprawę: Maria Zięba, tel. 77 4315017 wew. 353



ZALĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
 NR 191/21
 Z DNIA 31.05.2021
 OBRĘB WÓJCICE, MIASTO OTMUCHÓW, DZ.EW. NR 115/1
 WI.6730.2.2021

SKALA 1 : 500

LEGENDA

	A	linie rozgraniczające teren inwestycji
	E	nieprzekraczalna linia zabudowy
	X	wymiarowanie w metrach
		projektowana droga wewnętrzna



mgr inż. van Wozniak
BURMISTRZ

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
WRAZ Z WYNIKAMI**

w zakresie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji pn.

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego z garażem wbudowanym z niezbędną infrastrukturą techniczną”,
przewidzianej do realizacji na części działki nr ew. 115/1, obręb Wójcice, miasto Otmuchów, gmina Otmuchów.

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26.08.2003.w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 z 2003 r., poz. 1588)

1. Wyznaczenie obszaru analizy:

- 1) Szerokość frontu działki objętej wnioskiem – ok. 32 m.
- 2) Granice obszaru analizowanego obejmują całość terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 3 sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:500. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. W analizie uwzględniono wszystkie działki, które w całości lub w części zlokalizowane są w obszarze analizowanym. W przypadku dużych działek rolnych do obliczeń wykorzystano rzeczywistą powierzchnię zainwestowania działki.
- 3) Za działkę sąsiednią zabudowaną, dostępną z tej samej drogi w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy uznaje się, ze względu na istniejący stan zagospodarowania, działkę nr 116/4.

nr działki/ oznaczenie wskaźnika	pow. działki w zasięgu obszaru analizy m ²	pow. zabudowy budynków m ² / funkcja	wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do powierzchni działki	wysokość zabudowy/ kształt dachu	szerokość elewacji frontowej	odl. linii zab. od drogi
Dz. nr ew. 116/1	3855 m ²	142 m ² / mieszkalna 24 m ² / garażowa	0,04	1 kondygnacja/czterospadowy 1 kondygnacja/dwuspadowy	15 m 4 m	11 m
Dz. nr ew. 116/4	3729 m ²	313 m ² / mieszkalna 30 m ² / inna	0,09	1 i 2 kondygnacje/ dwu- i wielospadowy 1 kondygnacja/dwuspadowy	12 m, 13 m 10 m	14 m, 15 m
Dz. nr ew. 114/5	728 m ²	26 m ² / inna	0,04	1 kondygnacja/dwuspadowy	7 m	33 m
razem lub średnio			0,06	Mieszkalna: 1 i 2 kondygnacje, dwo-, cztero- i wielospadowy Niemieszkalna: 1 kondygnacja, dwuspadowy	Mieszkalna: 13,3 m Niemieszkalna: 7,0 m	18,3 m

2. Art. 61, ust. 1, pkt 1 ustawy:

Funkcja oraz zagospodarowanie terenu.

- 1) **Analiza:** Teren objęty wnioskiem stanowi część działki nr ew. 115/1 oraz jest niezabudowany. W obszarze analizowanym występują tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej. Budynki w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnej odległości od dróg: od 11 m do 33 m. Planowaną zabudowę należy zlokalizować zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, od granic działek sąsiednich należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na działkach sąsiednich wynoszą od 0,04 do 0,09. Średnia z obszaru analizowanego wynosi 0,06. Biorąc pod uwagę powyższe ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do

powierzchni terenu inwestycji maksymalnie 0,2 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50 %.

- 2) **Wyniki analizy:** Należy ustalić: funkcję zabudowy mieszkaniową jednorodzinną; ze względu na charakter inwestycji planowaną zabudowę należy zlokalizować zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi; wskaźnik zabudowy maksymalnie 0,2; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 %.
- 3) Sąsiednie działki są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Gabaryty i forma architektoniczna:

- 1) **Analiza:** W obszarze analizowanym budynki mieszkalne są jedno- i dwukondygnacyjne. Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach sąsiednich wynoszą od 12,0 m do 15,0 m. Średnia z obszaru analizowanego dla budynków mieszkalnych wynosi 13,3 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych wynosi do 6 m. Wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy zlokalizowanych na działkach sąsiednich wynosi do 9 m. Dachy zabudowy mieszkalnej zlokalizowanej na działkach sąsiednich są dwu-, cztero- i wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych wynosi od 25° do 45°. Budynki ustawione głównymi kalenicami równolegle lub prostopadle do frontu działki.
 - 2) **Wyniki analizy:** Należy ustalić: wysokość kalenicy dachu dla projektowanego budynku mieszkalnego do 9,0 m; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego do 5,0 m; szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego do 18,0 m; dach projektowanego budynku mieszkalnego: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°; kierunek głównej kalenicy dachu projektowanego budynku mieszkalnego w stosunku do frontu działki – nie ustala się.
 - 3) Sąsiednie działki są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych.
3. **Art. 61, ust. 1, pkt 2 ustawy.**

Dostęp do drogi publicznej.

Zagwarantowany do drogi publicznej powiatowej nr 22130 ul. Modrzewiowa (dz. nr ew. 296/2) poprzez drogę ogólnodostępną nieutwardzoną (dz. nr ew. 286/2, 285), drogę wewnętrzną gminną ul. Morelowa (dz. nr ew. 287), projektowaną drogę wewnętrzną (dz. nr ew. 115/1) oraz projektowany zjazd.

4. **Art. 61, ust. 1, pkt 3 ustawy:**

Uzbrojenie terenu.

- 1) **Analiza:** Sieci: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: zaopatrzenie projektowanego budynku w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej, zaopatrzenie w wodę z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, ścieki odprowadzane będą do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła.
- 2) **Wyniki analizy:** Zapewniony dostęp do sieci.
- 3) Uzbrojenie terenu wystarczające do realizacji inwestycji.

5. **Art. 61, ust. 1, pkt 4 ustawy:**

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

- 1) **Analiza:** Dz. nr ew. 115/1 stanowi użytek gruntowy RIVa, RIVb – grunty orne. Planowana inwestycja stanowi grunty orne RIVa.
- 2) **Wyniki analizy:** Działka nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

6. **Art. 61, ust. 1, pkt 5 ustawy:**

Przepisy odrębne. Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- 1) Planowana inwestycja jest objęta prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) - znajduje się na terenie Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

- 2) Planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- 3) Planowana inwestycja nie dotyczy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej oraz poza obszarem udokumentowanych stanowisk archeologicznych. Nie jest objęta prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).
- 4) Planowana inwestycja znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- 5) Planowana inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.
- 6) Planowana inwestycja znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.). Swoją funkcją oraz parametrami nawiązuje do inwestycji znajdujących się w obszarze analizowanym, nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące i 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, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Opracowała:

*mgr inż. arch. Agata Stępień,
nr upr. SW-86/2010,
członek Świętokrzyskiej Izby Architektów
nr SW-0181*

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
nr 79/21 z dnia 31 maja 2021 r.

PODPIS:

BURMISTRZ
mgr inż. Jan Woźniak

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
 NR 9121
 Z DNIA 31.05.2021r.
 OBRĘB WÓJCICE, MIASTO OTMUCHÓW, DZ.EW. NR 115/1
 WI.6730.2.2021
 SKALA 1 : 500

LEGENDA	
A — E	linie rozgraniczające teren inwestycji
— A —	nieprzekraczalna linia zabudowy
X	wymiarowanie w metrach
▨	projektowana droga wewnętrzna



mgr inż. Jan Wozniak
BURMISTRZ