

**DECYZJA Nr 17/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, ust.4, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 23), po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Głuchołazy, Rynek 15, 48-340 Głuchołazy, z dnia 9.11.2016r., data wpływu 9.11.2016r., uzupełniony w dn. 6.09.2016r.

po przeprowadzeniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z odrębnych przepisów,

ustalam warunki zabudowy na rzecz Gminy Głuchołazy, dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego (oznaczonego w ewidencji budynków nr 343i2) oraz części budynku usługowego (oznaczonego w ewidencji budynków nr 342k2) na remizę strażacką, przebudowie budynku niemieszkalnego (oznaczonego w ewidencji budynków nr 341i2) pod kątem zaplecza socjalnego do obsługi istniejącej świetlicy wiejskiej, położonego na dz. nr 399/2 w Burgrabicach, budowie elementów komunikacji wewnętrznej (dojścia, dojazd itp.) oraz budowie zjazdu z drogi powiatowej (dz. nr 772), w miejscowości Burgrabice, na dz. nr 398/3, 399/2, 772.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych są następujące:

1) Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa usługowa.

2) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Nieruchomość, na której realizowana będzie inwestycja, położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej, produkcyjnej, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, użytków rolnych, dróg, wód. Dopuszcza się realizację przedmiotowej inwestycji, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz w przepisach odrębnych.

3) Warunki i wymagania ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

- a) **Linia zabudowy:** dla inwestycji nie ustala się obowiązującej linii zabudowy – pozostaje bez zmian.
- b) **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:** pozostaje bez zmian. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu inwestycji.
- c) **Szerokość elewacji frontowej:** pozostaje bez zmian. Przez elewację frontową rozumie się elewację widoczną od frontu działki, tj. części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
- d) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy:** wysokość kalenicy - pozostaje bez zmian, wysokość okapu Powierzchnia biologicznie czynna - pozostaje bez zmian. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- e) **Geometria dachu:** pozostaje bez zmian.

4) Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Inwestycja nie jest położona na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- b) Inwestora zobowiązuje się do uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych.

5) Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Nieruchomość leży na obszarze objętym ochroną konserwatorską - budynek gospodarczy z wozownią w zespole folwarcznym nr 140A w Burgrabicach jest ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- b) 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 oraz miejsce jego odkrycia, oraz powiadomić o nich niezwłocznie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Burmistrza Głuchołaz.

6) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej :

- a) Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej wg warunków zarządcy sieci.

- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną: wg warunków zarządcy sieci.
- c) Zaopatrzenie w energię ciepłą: ogrzewanie wysokosprawne, niskoemisyjne.
- d) Środki łączności: nie dotyczy.
- e) Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej wg warunków zarządcy sieci.
- f) Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wody opadowej i roztopowej na teren inwestora.
- g) Komunikacja i miejsca postojowe. Komunikacja: połączenie z drogą gminną – jak dotychczas, ewentualne zmiany – wg warunków zarządcy drogi. Uzgodnienie decyzji z zarządcą drogi gminnej nie stanowi jednocześnie zobowiązania gminy do podniesienia standardu działki drogowej drogi gminnej oraz do zapewnienia obsługi zjazdu poprzez drogę gminną. Połączenie z drogą powiatową – budowa nowego zjazdu z drogi powiatowej wg warunków zarządcy drogi.
- h) Odpady: zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21).

7) Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) Inwestycja nie może powodować ograniczeń lokalizacyjnych dla obiektów budowlanych i urządzeń na działkach sąsiednich, w szczególności pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- b) Inwestycja nie może powodować w szczególności uciążliwości powodowanymi przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie zarówno w trakcie prac budowlanych jak i w trakcie użytkowania.
- c) Inwestycja powinna spełniać wymogi w zakresie ochrony przed hałasem zabudowy sąsiedniej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 112).
- d) Inwestycja nie może powodować zanieczyszczeń: powietrza, wody i gleby.
- e) Wody opadowe nie mogą być odprowadzane poza granice działki inwestora.

8) Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- a) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: - Nie dotyczy.
- b) Zagrożenie powodzią: - Z uwagi na bliskie sąsiedztwo z ciekami wodnymi należy mieć na uwadze możliwość zagrożenia powodzią.
- c) Niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych: - Dla terenu inwestycji brak map przedstawiających ryzyko osuwania się mas ziemnych.

9) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz jej oznaczenie graficzne przedstawione zostały na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Załączony do decyzji sposób zagospodarowania nie jest projektem zagospodarowania działki w rozumieniu Prawa Budowlanego.

10) Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 2 do decyzji.

Uzasadnienie:

- Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Tut. organ pismem powiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie. W toku postępowania strony miały zapewniony czynny udział w postępowaniu. Wniosek został zmieniony i rozszerzony pismem z dn. 16.01.2017r.
- Działka planowanej inwestycji jest położona na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nieobjętym obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- W sytuacji braku planu miejscowego, wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy. Zgodnie z art. 59. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”
- Zgodnie z art. 61 ust. 1 w/w ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
 - 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

• W celu przeprowadzenia analizy ustalenia warunków zabudowy należy wyznaczyć wokół terenu planowanej inwestycji obszar analizowany stosownie do wymagań określonych 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). Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia przyjmuje się obszar w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Przez front działki rozumie się część działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Działka inwestycji dostępna jest z drogi powiatowej dz. nr 772; szerokość frontu działki od strony w/w drogi wynosi ok. 54 m. Wokół działki wyznaczono zatem obszar analizy o promieniu $R=3 \times 54 \text{ m} = 162 \text{ m}$.

• Na podstawie analizy stanu faktycznego i prawnego w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

Ad. 1) W analizowanym obszarze znajdują się działki zabudowane 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.

Ad. 2) Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej dz. 389, 396 oraz do drogi publicznej powiatowej dz. 772.

Ad. 3) Uzbrojenie terenu – działka uzbrojona.

Ad. 4) Teren planowanej inwestycji stanowi działka nr 398/3, o klasoużytku: B o pow. 0,1767 ha oraz działka nr 399/2, o klasoużytku: B o pow. 0,0379 ha; razem 0,2146 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad. 5) Zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi ustalana na etapie uzgodnień z odpowiednimi organami. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

• Na podstawie analizy stanu faktycznego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych stwierdzono, że:

1. Teren inwestycji nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.
2. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską – budynek gospodarczy z wozownią w zespole folwarcznym nr 140A w Burgrabicach jest ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
3. Teren inwestycji nie jest położony na terenie górniczym.
4. Teren inwestycji nie jest położony na terenie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.
5. Teren inwestycji nie jest położony na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
6. Teren inwestycji nie jest położony na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
7. Teren inwestycji nie jest położony na obszarze przeznaczonym na realizację inwestycji celu publicznego – w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
8. Na podstawie analizy wniosku w zakresie kwalifikacji do przedsięwzięć ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 z dnia 12 listopada 2010 r., poz. 1397 ze zm.), tut. organ stwierdza, że inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia wymagającego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 11 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. Działka inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z mapami szczególnego zagrożenia powodzią, opracowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.
10. Inwestycja nie stanowi lokalizacji inwestycji, o której mowa w art. 53 ust. 4 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagającej uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem ochrony Środowiska.
11. Przeanalizowano przepisy i stwierdzono zgodność decyzji z przepisami odrębnymi, tj. dotyczącymi następujących zagadnień: Ochrona gruntów rolnych i leśnych, Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami, Ochrona przyrody, Prawo ochrony środowiska, Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, Rozporządzenie, Prawo wodne, Drogi publiczne, Gospodarka nieruchomościami, Prawo geologiczne i górnicze, Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

• Na podstawie analizy ustalono wymagania dla planowanej zabudowy.

1. Na podstawie analizy linii zabudowy dla inwestycji nie ustala się obowiązującej linii zabudowy. Dla inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – pozostaje bez zmian.
2. Na podstawie analizy i wniosku ustala się wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – pozostaje bez zmian. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu inwestycji.
3. Na podstawie analizy i wniosku ustala się szerokość elewacji frontowej: pozostaje bez zmian. Przez elewację frontową rozumie się elewację widoczną od frontu działki, tj. części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
4. Na podstawie analizy i wniosku ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy: pozostaje bez zmian, wysokość okapu pozostaje bez zmian. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

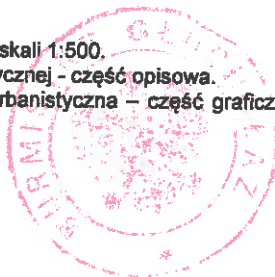
5. Na podstawie analizy i wniosku ustala się zapisy dot. geometrii dachu: pozostaje bez zmian.
- W toku postępowania tut. organ uzyskał uzgodnienie decyzji z odpowiednimi organami (– brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie uważa się za uzgodnienie dokonane, zgodnie z art. 53 ust. 5 oraz 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):
1. uzgodnienie z z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – na mocy porozumienia ze Starostą Nyskim – ze Specjalistą d/s Ochrony zabytków - brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie uważa się za uzgodnienie dokonane, zgodnie z art. 53 ust. 5 oraz 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 2. uzgodnienie w zakresie ochrony melioracji – brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie przez Dyrektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Opolu uważa się za uzgodnienie dokonane, zgodnie z art. 53 ust. 5 oraz 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 3. uzgodnienie z zarządcą drogi powiatowej – brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie przez Naczelnika Wydziału Drogownictwa Starostwa Powiatowego (działającego w imieniu Zarządu Powiatu w Nysie) uważa się za uzgodnienie dokonane
 4. uzgodnienie z zarządcą drogi gminnej – z dn. 14.02.2017r., z uwagą zamieszczoną w pkt 6g sentencji niniejszej decyzji.
- Wyniki analizy urbanistyczno- architektonicznej oraz stanu formalno-prawnego, stanowiące podstawę do spełnienia w/w wymogów ustawy i ustalenia warunków nowej zabudowy, zawierają załączniki nr 2, 3 do niniejszej decyzji.
 - Tut. organ pismem powiadomił strony o zebraniu materiałów dowodowych i możliwości zapoznania się z nimi. W toku postępowania strony miały zapewniony czynny udział w postępowaniu.
 - Wydanie decyzji jest możliwe, ponieważ spełnione zostały warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 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). Wyniki analizy zawiera załącznik nr 2 - opisowy oraz załączniki graficzne.
- Biorąc pod uwagę wyniki analizy stanu formalno-prawnego i analizy urbanistyczno - architektonicznej oraz obowiązujące przepisy – postanowiono jak w sentencji.
- Sentencja decyzji jest zgodna z zamierzeniami Wnioskodawcy.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku otrzymaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 do decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.
2. Załącznik nr 2 Wyniki analizy architektoniczno- urbanistycznej - część opisowa.
3. Załącznik nr 3A, B, C, D - Analiza architektoniczno- urbanistyczna – część graficzna na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000.



Z upoważnienia Burmistrza

Inż. Grzegorz (Burmistrz) Kępiński
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Municipalnej, Inwestycji i Architektury

Otrzymują:

1. Gmina Głuchołazy, 48-340 Głuchołazy. Rynek 15
2. Starosta Nyski, 48-300 Nysa, ul. Piastowska 33
3. a/a

Za wydanie decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości: — zł — gr.
Podstawa prawna: art.2 ust.1 pkt 2 oraz część I pkt. 8 załącznika do ustawy
o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1827)

Decyzję opracowała mgr inż. arch. Barbara Strauchmann - uprawnienia budowlane nr OKK/UpB/08/04,
członek Opolskiej Okręgowej Izby Architektów, nr członkowski OP-0128.