

**DECYZJA Nr 78/2017
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 2017 r. poz. 1073), 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 2017r., poz. 1257),

• po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Głucholazy, Rynek 15, 48-340 Głucholazy**, z dnia 10.07.2017r., data wpływu 10.07.2017r., uzupełniony i skorygowany odnośnie zakresu inwestycji pismem z dn. 9.07.2017r., data wpł. 9.08.2017r., następnie skorygowany odnośnie zakresu inwestycji pismem z dn. 12.09.2017r., data wpł. 12.09.2017r.,

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

ustalam warunki zabudowy na rzecz Gminy Głucholazy, dla inwestycji polegającej na:

1. rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na garaż dla Ochotniczej Straży Pożarnej,
 2. budowie pomieszczeń gospodarczych przy ww. budynku,
 3. zmianie lokalizacji słupa energetycznego,
 4. budowie niezbędnej infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, przyłącza wodociągowego, przyłącza energetycznego,
 5. wykonaniu otworu drzwiowego w zewnętrznej (południowej) ścianie budynku nr 73d zlokalizowanego na dz.350/12 w Jarnołtówku
- w miejscowości Jarnołtówek, na działkach nr ewid. 350/10, 350/12.

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

1) Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa usługowa, obiekty infrastruktury technicznej.

2) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Nieruchomość, na której realizowana będzie inwestycja, położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej, zagrodowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 – dotyczy nowo budowanego budynku:

- a) Linia zabudowy: dla inwestycji nie ustala się obowiązującej linii zabudowy. Dla inwestycji ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na załączniku graficznym Nr 1.
- b) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: w przedziale 10-15%. Powierzchnia biologicznie czynna - w ilości min. 70% powierzchni działki
- c) Szerokość elewacji frontowej: w przedziale 12-17m. 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: dla garażu OSP - w przedziale 9-10 m, dla pomieszczeń gospodarczych – w przedziale 3- 5m; wysokość okapu: dot. garażu OSP - w przedziale 3-5m, dot. pomieszczeń gospodarczych – w przedziale 2- 4m. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- e) Geometria dachu: dach główny dwuspadowy, o nachyleniu połaci w przedziale 30- 50°. Dachy nad pomieszczeniami gospodarczymi – dopuszczalne jednospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 5-20°.
- f) Od granic sąsiednich działek, obiektów budowlanych, użytków leśnych itp. należy zachować odległości wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz innych właściwych przepisów.
- g) Lokalizacja infrastruktury technicznej - wg właściwych warunków technicznych i unormowań branżowych.

2017-12-11

- h) Wykonanie otworu drzwiowego w budynku na dz. 350/12 nie narusza elewacji frontowej (tj. północnej) budynku nr 73d ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

4) Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Inwestycja jest położona na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - Park Krajobrazowy „Góry Opawskie”. Obowiązuje Uchwała Nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dn. 17.06.2014r., poz. 1519).
- 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) Teren inwestycji jest częściowo objęty ochroną konserwatorską: budynek nr 73d na działce nr 350/12 jest ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Wykonanie otworu drzwiowego w budynku na dz. 350/12 nie narusza elewacji frontowej (tj. północnej) budynku nr 73d ujętego 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 - bez zmian. Przebudowa zjazdu, zmiana parametrów – 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: - Działka inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na podstawie map szczególnego zagrożenia powodzią, opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej; jednak z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cieków wodnych należy zwrócić uwagę na 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 z dnia 10.07.2017r., data wpływu 10.07.2017r., uzupełniony i skorygowany odnośnie zakresu inwestycji pismem z dn. 9.07.2017r., data wpł. 9.08.2017r. następnie skorygowany odnośnie zakresu inwestycji pismem z dn. 12.09.2017r., data wpł. 12.09.2017r.
- Tut. organ pismem powiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie.
- W toku postępowania strony miały zapewniony czynny udział w postępowaniu. Strony wносиły na piśmie uwagi i zastrzeżenia: P. Krzyżowski pismem z dn. 17.07.2017r. (data wpł.), P. Magdalena Andrzejewska pismem z dn. 21.07.2017r. (data wpł.), PP. Genowefa i Tadeusz Kurek pismem z dn. 24.07.2017r. (data wpł.),
- 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 gminnej dz. nr 523/2; szerokość frontu działki od strony ww. drogi wynosi ok. 37m. Wokół działki wyznaczono zatem obszar analizy o promieniu $R=3 \times 37\text{ m} = 111\text{ m}$.
- 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. 523/2, i za jej pośrednictwem dostęp do drogi publicznej powiatowej.
 - Ad. 3) Uzbrojenie terenu – działka uzbrojona.
 - Ad. 4) Teren planowanej inwestycji stanowi działka nr 350/10 o klasoużytku B o pow. 0,1685 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 częściowo objęty ochroną konserwatorską: budynek nr 73d na działce nr 350/12 jest ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
3. Teren inwestycji nie jest położony na terenie górnictwa.
4. Teren inwestycji jest położony na terenie udokumentowanych złóż kopalin, na podstawie serwisu <http://maps.opolskie.pl/ogis/default.aspx?gpw=4679a851-56fc-4dde-8d0d-05f3ed8399fc>.
5. Teren inwestycji nie jest położony na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
6. Teren inwestycji jest położony na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – Park Krajobrazowy „Góry Opawskie”. Obowiązuje Uchwała Nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dn. 17.06.2014r., poz. 1519).
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 – na podstawie map szczególnego zagrożenia powodzią, opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej; jednak z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cieków wodnych należy zwrócić uwagę na możliwość zagrożenia powodzią.
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.

• Tut. organ przeprowadził analizę 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. z 2016 r., poz. 71).

Analizę przeprowadzono odnośnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b w/w Rozporządzenia, tj. . 55) *zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 54, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:*

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

Teren inwestycji stanowi działka nr 350/10 o klasoużytku B o pow. 0,1685 ha - na tej działce planowa jest budowa obiektu. Wymieniona we wniosku dz. 350/12 jest już zabudowana budynkiem Ochotniczej Straży Pożarnej, nie przewiduje się rozbudowy budynku, jedynie wykonanie otworu drzwiowego w ścianie elewacji południowej.

Z informacji zawartych we wniosku i przedstawionych na załączniku graficznym wynika, co następuje:

1) Planowany obiekt będzie posiadać wymiary o wym. ok. 12,00m x 16,60 m, tj. o powierzchnia zabudowy ok. 199,20 m².

2) Z powyższych danych wynika, że opisana we wniosku powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu będzie mniejsza niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, co oznacza brak konieczności

zakwalifikowania planowanej inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W ocenie tut. organu – parametry przedsięwzięcia wskazują na brak konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

- 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 w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej. (Linie zabudowy ustalono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 460 z późn. zm. oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U. Nr 43 z 1999r., poz. 430).
 2. Na podstawie analizy i wniosku ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – w przedziale 10-15%. Powierzchnia biologicznie czynna - w ilości min. 70% powierzchni działki.
 3. Na podstawie analizy i wniosku ustala się szerokość elewacji frontowej: w przedziale 12-17m. 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: dla garażu OSP - w przedziale 9-10 m, dla pomieszczeń gospodarczych – w przedziale 3- 5m; wysokość okapu: dot. garażu OSP - w przedziale 3-5m, dot. pomieszczeń gospodarczych – w przedziale 2- 4m. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
 5. Na podstawie analizy i wniosku ustala się zapisy dot. geometrii dachu: dach główny dwuspadowy, o nachyleniu połaci w przedziale 30- 50°. Dachy nad pomieszczeniami gospodarczymi – dopuszczalne jednospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 5-20°.
 - 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 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
 2. uzgodnienie z Marszałkiem Województwa Opolskiego jako właściwym organem administracji geologicznej (dot. złóż kopalin) - brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie uważa się za uzgodnienie dokonane,
 3. 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,
 4. uzgodnienie z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu – postanowienie Dyrektora RZGW z dn.19.10.2017r., data wpł.19.10.2017r., znak TUP/U/7122/1959/1715/17/OG .
 5. uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu - brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie uważa się za uzgodnienie dokonane,
 6. uzgodnienie z zarządcą drogi gminnej – z dn.05.10.2017r.,znak IRG.7230.2.59.2017.MD, oraz postanowienia z dnia 05.10.2017r.,znak IRG7230.2.58.2017.MD z uwagą zamieszczoną w pkt 6g sentencji niniejszej decyzji.oraz w trybie art. 77 kpa opinia
 - 7. opinia Dyrektora Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych, Park Krajobrazowy „Góry Opawskie” – pismo z dn.05.10.2017r.,znak OPK.K.66.2017.JH
- 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.

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.

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, E, F - Analiza architektoniczno-urbanistyczna – część graficzna na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Uwaga: ze względu na znaczny zakres obszaru analizowanego analizę wykonano na kopii ww. mapy – mapa do wglądu w aktach sprawy (arkusz formatu większy niż A3). Z uwagi na możliwości techniczne tut. organu skopiowania załącznika graficznego do analizy - załącznik został skopiowany na arkuszu formatu A3.

Powyższa decyzja stała się
ostateczna
Głucholazy, dnia 11.11.2017 r.
Podpis: _____



Zupoważnienia Burmistrza
inż. Przemysław Zborowski
Kierownik Referatu
ds. Gospodarki Nieruchomościami
i Zasobem Mieszkaniowym

Otrzymują:

1. Gmina Głucholazy, 48-340 Głucholazy, Rynek 15
2. P. Hebda Mirosław, 48-267 Jarnołówce 73C/8
3. PP. Kurek Tadeusz i Genowefa, 48-267 Jarnołówce 73A/4
4. PP. Krzyżowscy Piotr i Krystyna, 48-267 Jarnołówce 73B/3
5. P. Kozaczek Maria, 48-200 Prudnik, Rudziczka 37
6. PP. Jureccy Bogumił i Ewa, 48-267 Jarnołówce 115A
7. PP. Łacny Ryszard i Agata, 48-267 Jarnołówce 73C/7
8. P. Machura Barbara, 48-267 Jarnołówce 73A/6
9. P. Kulickowska Aneta, 48-340 Głucholazy, ul. Rynek 5/4
10. PP. Pradun Andrzej i Barbara, 48-267 Jarnołówce 73B/1
11. P. Andrzejewski Dariusz, 48-267 Jarnołówce 73
12. P. Andrzejewska Magdalena, 48-267 Jarnołówce 73
13. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Opolu, 45-061 Opole, ul. Katowicka 55
14. Gmina Głucholazy, 48-340 Głucholazy, Rynek 15
15. 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)

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

2017-12-11

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017r., poz. 1073)**

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. 164 z 2003r., poz. 1588 i ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Inwestor: Gmina Głucholazy, Rynek 15, 48-340 Głucholazy
Inwestycja: 1. Rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na garaż dla Ochotniczej Straży Pożarnej,
2. budowa pomieszczeń gospodarczych przy ww. budynku,
3. zmiana lokalizacji słupa energetycznego,
4. budowa niezbędnej infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, przyłącza wodociągowego, przyłącza energetycznego)
5. wykonanie otworu drzwiowego w zewnętrznej (południowej) ścianie budynku nr 73d zlokalizowanego na dz. 350/12 w Jarnońtówku
Teren inwestycji: Jarnońtówek, dz. nr ewid. 350/10, 350/12

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 i ustalenia warunków zabudowy wyznacza się wokół działki 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 o 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 przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Teren inwestycji dostępny jest z drogi gminnej dz. nr 523/2; oraz dz. nr 632, główny wjazd na teren działki planowanej do zabudowania – z drogi gminnej dz. nr 523/2; szerokość frontu działki od strony ww. drogi wynosi ok. 37m. Wokół działki wyznaczono zatem obszar analizy o promieniu $R=3 \times 37 \text{ m} = 111 \text{ m}$.

1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w obszarze analizowanym.

Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy wyznaczonym j.w.: tereny istniejącej zabudowy usługowej tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny użytków rolnych, dróg, wód.

Geometria dachów: w układzie mieszanym, przeważnie dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 37-45°. Usytuowanie kalenicy względem drogi – w układzie mieszanym.

Linia zabudowy istniejąca: w odległości od ok. 0 m od granicy działki drogi.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: różnie, nawet do 100%.

Szerokości elewacji frontowej: w przedziale 7 - 22 m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, gzymsu, attyki: wysokość kalenicy w przedziale ok. 6-11m.

2. Analiza stanu faktycznego i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych – w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi:

- a) Teren inwestycji nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.
- b) Teren inwestycji jest częściowo objęty ochroną konserwatorską: budynek nr 73d na działce nr 350/12 jest ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
- c) Teren inwestycji nie jest położony na terenie górnym.
- d) Teren inwestycji jest położony na terenie udokumentowanych złóż kopalin, na podstawie serwisu <http://maps.opolskie.pl/ogis/default.aspx?gpw=4679a851-56fc-4dde-8d0d-05f3ed8399fe>.

- e) Teren inwestycji nie jest położony na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- f) Teren inwestycji jest położony na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – Park Krajobrazowy „Góry Opawskie”. Obowiązuje Uchwała Nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dn. 17.06.2014r., poz. 1519).
- g) 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.
- h) 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.
- i) Działka inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na podstawie map szczególnego zagrożenia powodzią, opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej; jednak z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cieku wodnego należy zwrócić uwagę na możliwość zagrożenia powodzią.
- j) 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.
- k) 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.

3. Analiza 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. z 2016 r., poz. 71).

Analizę przeprowadzono odnośnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b w/w Rozporządzenia, tj. . 55) *zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 54, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:*

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

Teren inwestycji stanowi działka nr 350/10 o klasoużytku B o pow. 0,1685 ha - na tej działce planowa jest budowa obiektu. Wymieniona we wniosku dz. 350/12 jest już zabudowana budynkiem Ochotniczej Straży Pożarnej, nie przewiduje się rozbudowy budynku, jedynie wykonanie otworu drzwiowego w ścianie elewacji południowej.

Z informacji zawartych we wniosku i przedstawionych na załączniku graficznym wynika, co następuje:

1) Planowany obiekt będzie posiadać wymiary o wym. ok. 12,00m x 16,60m, tj. o powierzchnia zabudowy ok. 199,20m².

2) Z powyższych danych wynika, że opisana we wniosku powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu będzie mniejsza niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, co oznacza brak konieczności zakwalifikowania planowanej inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W ocenie tut. organu – parametry przedsięwzięcia wskazują na brak konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

4. Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie analizy stanu faktycznego i prawnego 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. 523/2, i za jej pośrednictwem dostęp do drogi publicznej powiatowej.

Ad. 3) Uzbrojenie terenu – działka uzbrojona.

Ad. 4) Teren planowanej inwestycji stanowi działka nr 350/10 o klasoużytku B o pow. 0,1685 ha oraz dz. 350/12 o klasoużytku Bi o pow. 0,0208 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.

5. Wymagania dotyczące planowanej inwestycji:

- a) Na podstawie analizy linii zabudowy dla inwestycji nie ustala się obowiązującej linii zabudowy. Dla inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej. (Linie zabudowy ustalono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 460 z późn. zm. oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U. Nr 43 z 1999r., poz. 430).
- b) Na podstawie analizy i wniosku ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – w przedziale 10-15%. Powierzchnia biologicznie czynna - w ilości min. 70% powierzchni działki.
- c) Na podstawie analizy i wniosku ustala się szerokość elewacji frontowej: w przedziale 12-17m. 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) Na podstawie analizy i wniosku ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: dla garażu OSP - w przedziale 9-10 m, dla pomieszczeń gospodarczych – w przedziale 3- 5m; wysokość okapu dot. garażu OSP: w przedziale 3-5m, dla pomieszczeń gospodarczych – w przedziale 2- 4m. Wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- e) Na podstawie analizy i wniosku ustala się zapisy dot. geometrii dachu: dach główny dwuspadowy, o nachyleniu połaci w przedziale 30- 50°. Dachy nad pomieszczeniami gospodarczymi – dopuszczalne jednospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 5-20°.

6. Zgodnie z wymogami art. 53 i 60 ust.1 ustawy projekt decyzji podlega obowiązkowemu uzgodnieniu z następującymi organami:

1. uzgodnienie z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – na mocy porozumienia ze Starostą Nyskim – ze Specjalistą d/s Ochrony zabytków
 2. uzgodnienie z Marszałkiem Województwa Opolskiego jako właściwym organem administracji geologicznej (dot. kopalin),
 3. uzgodnienie w zakresie ochrony melioracji (WZMIUW oddział Prudnik),
 4. uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu,
 5. uzgodnienie z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej
 6. uzgodnienie z zarządcą drogi gminnej,
- oraz w trybie art. 77 kpa opinia
6. opinia Dyrektora Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych, Park Krajobrazowy „Góry Opawskie”.

7. Załącznik : mapa analizy urbanistyczno-architektonicznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500

Uwaga: ze względu na znaczny zakres obszaru analizowanego analizę wykonano na kopii w/w mapy– mapa do wglądu w aktach sprawy. Z uwagi na możliwości techniczne tutaj organu skopiowania załącznika graficznego do analizy - załącznik został skopiowany na arkuszu formatu A3.

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

