



BURMISTRZ
OLEŚNICY

56-400 Oleśnica
Rynek - Ratusz
tel.: (071) 79 821 03
fax: (071) 79 821 08
ratusz@olesnica.pl



Oleśnica, dnia 21.06.2022 r.

TC
Jury

Decyzja Nr 22/2022 o warunkach zabudowy

AB.6730.11.19.2022

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 17.02.2022 r. (data wpływu: 21.02.2022 r.), uzupełnionego dnia 25.02.2022 r. oraz 22.04.2022 r., złożonego przez Miejską Gospodarkę Komunalną w Oleśnicy Sp. z o.o., ul. 11 Listopada 17, 56-400 Oleśnica, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Bednarczyka, ul. Brzozowa 10, 58-200 Dzierżoniów

U S T A L A M

WARUNKI ZABUDOWY

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla Inwestora: Miejska Gospodarka Komunalna w Oleśnicy Sp. z o.o., ul. 11 Listopada 17, 56-400 Oleśnica.

- 1. Przedmiot inwestycji:** budowa kotłowni opalanej biomasą wraz z dobudowaną ruchomą podłogą i podajnikiem oraz wolnostojącym magazynem biomasy.
- 2. Lokalizacja inwestycji:** teren inwestycji obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 14/4 AM-37 obręb Oleśnica, gmina Miasto Oleśnica.
- 3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:**
 - rodzaj inwestycji – planowane zamierzenie inwestycyjne to budowa kotłowni opalanej biomasą wraz z dobudowaną ruchomą podłogą i podajnikiem oraz wolnostojącym magazynem biomasy;
 - rodzaj zabudowy – zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
 - nowa zabudowa.
- 4. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
 - Planowane zamierzenie budowlane i związane z nim urządzenia budowlane należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym

urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez uwzględnienie:

- a) **linia zabudowy** – nieprzekraczalna min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oraz nieprzekraczalna min. 20 m od osi skrajnego toru (wyznaczona graficznie).
Linia zabudowy spełnia wymagania odległości zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. Nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar, na którym występuje wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy Prawo telekomunikacyjne.
- b) **wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycyjnego** – w przedziale **od 0,18 do 0,24**;
- c) **powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycyjnego** – min. 40% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Przyjęto dla budynku kotłowni z ruchomą podłogą i podajnikiem:

- a) **szerokość elewacji frontowej** od strony frontu terenu tj. od strony drogi gminnej z której odbywa się główny wjazd na działkę (od strony północnej) – 40,0 m + /- tolerancja do 20% dla parametru;
- b) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – w przedziale od 15,0 m do 17,0 m licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
- c) **wysokość głównej kalenicy dachu**, jako wypadkowa wynikająca z przyjętego kąta nachylenia połaci dachowych i rozstawu ścian zewnętrznych projektowanego budynku – od 16,0 m do 19,0 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
- d) **dach** dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci;
- e) **kąt nachylenia połaci głównych dachu** – od 5° do 10°;
- f) **układ kalenicy głównej budynku** – równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji lub zbliżona do równoległej lub prostopadłej w stosunku do frontu terenu inwestycji.

Przyjęto dla magazynu biomasy:

- a) **szerokość elewacji frontowej** od strony frontu terenu tj. od strony drogi gminnej z której odbywa się główny wjazd na działkę (od strony północnej) – 18,0 m + /- tolerancja do 20% dla parametru;
- b) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – w przedziale od 10,0 m do 14,0 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
- c) **wysokość głównej kalenicy dachu**, jako wypadkowa wynikająca z przyjętego kąta nachylenia połaci dachowych i rozstawu ścian zewnętrznych projektowanego budynku – od 11,0 m do 14,0 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
- d) **dach** dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci;
- e) **kąt nachylenia połaci głównych dachu** – od 5° do 10°;
- f) **układ kalenicy głównej budynku** – równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji lub zbliżona do równoległej lub prostopadłej w stosunku do frontu terenu inwestycji.

2) warunki i wymagania ochrony środowiska:

Inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska naturalnego, sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 2373) przedmiotowa inwestycja – **nie została zaliczona** do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. Realizacja tego przedsięwzięcia nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

- **pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej:** W trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Odpady powstające w procesie budowlanym należy poddać odzyskowi i wyłącznie z przyczyn technologicznych, ekologicznych lub ekonomicznych mogą podlegać one unieszkodliwieniu w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska. Należy zastosować się do wszystkich działań technicznych mających na celu zapobieganie lub kompensację ewentualnie mogących czasowo wystąpić negatywnych oddziaływań na środowisko. Niwelacja terenu nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystnie przekształcać naturalnego ukształtowania terenu. Zagospodarowanie wód opadowych pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód opadowych zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 1, art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 2233).
- **pod względem ochrony zieleni:** Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów. W razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów należy uzyskać stosowne decyzje zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.).
- **pod względem ochrony powietrza, ochrony przed hałasem:** Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza oraz emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu oraz hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973).
- **warunki wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także innych form przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody:** Teren przeznaczony pod inwestycję **nie znajduje się na terenie** Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przewiduje się oddziaływania bezpośrednie, chwilowe na etapie realizacji inwestycji oraz stałe występujące przy eksploatacji przedsięwzięcia. Teren pod inwestycję **nie znajduje się** w obszarze Natura 2000.

3) warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710).

mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych.

Warunki zabudowy dla realizacji projektowanej inwestycji **wymagają spełnienia:**

1.łącznie wymogów art. 61 ust. 1 p. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku tj.

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań 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 – w/w wykazano w dowodzie sprawy tj. w Analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym obszar objęty wnioskiem):

a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

2.spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wg parametrów zabudowy obszaru analizowanego tj. obszaru wokół działki, której dotyczy wniosek /obszar analizy przyjęto, jako 3-krotną szerokość działki/, gdzie ustalono gabaryty oraz parametry tj. budynku:

- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji, który został przyjęty na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą. *Przyjęte parametry są od 0,02 do 0,08 większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże ze względu na teren objęty wnioskiem oraz charakter i rozmiar inwestycji stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.*
- powierzchnię biologicznie czynną, uwzględniając charakter inwestycji.
- szerokość elewacji frontowej, która została przyjęta na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru budynków/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą. *Przyjęty parametr jest o 13,0 m większy od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny. Przyjęty parametr jest o 9,0 m mniejszy od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/,*

w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, która została przyjęta na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą. Przyjęte parametry są od 3,7 m do 5,7 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Przyjęte parametry są o 1,3 m mniejsze oraz o 2,7 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

- wysokość głównej kalenicy, która została przyjęta na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą. Przyjęte parametry są od 4,5 do 7,5 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Przyjęte parametry są o 0,5 m mniejsze oraz o 2,5 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

- kąt nachylenia dachu ustalono odpowiednio do geometrii dachów budynków występujących na obszarze analizowanym.
- ułożenie kalenicy, które zostało przyjęte na podstawie dopuszczenia /tj. nie wg średniego parametru/ po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą.
- w zakresie linii zabudowy przyjęto wskazania j.n. zgodnie z par. 4 **Rozporządzenia** w zakresie linii zabudowy: **p.4-dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy** lub zgodnie z par. 4 Rozporządzenia w zakresie linii zabudowy, p.1 obowiązującą linię nowej zabudowy **na terenie objętym wnioskiem** wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ww. linia zabudowy spełnia wymagania ustawy o drogach publicznych.

Reasumując zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do pasa drogowego drogi gminnej, w związku z czym podlega uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne w myśl art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1, cyt.

Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wymagało uzgodnienia z:

- 1) pkt 5 w zakresie głównego zbiornika wód podziemnych: Minister Klimatu i Środowiska – Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w ustawowym terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie z tym organem uważa się za dokonane.
- 2) pkt 9a w zakresie terenu kolejowego: Prezes Urzędu Transportu Kolejowego – postanowieniem z dnia 13.05.2022 r. z uwagą.
- 3) pkt 2 w zakresie ochrony zabytków: Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków – Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w ustawowym terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie z tym organem uważa się za dokonane.

Decyzja została wydana po zasięgnięciu opinii od zarządcy drogi – Sekcji Dróg Miejskich w Oleśnicy, zgodnie z pismem z dnia 10.05.2022 r., sygn. ZD.454.12.2022.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożena Konieczny uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014, upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Załączniki:

- Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki o nr 14/4 AM 37 obręb Oleśnica, składająca się z części opisowej (załącznik nr 2) i części graficznej w skali 1:1000 (załącznik nr 3).
- Mapa zasadnicza w skali 1:1000 wraz z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (załącznik nr 1).

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

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).

Jeżeli niniejsza decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 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.

Decyzja o „Warunkach zabudowy” nie zezwala na rozpoczęcie robót budowlanych. Rozpoczęcie robót budowlanych jest możliwe po otrzymaniu pozwolenia na budowę, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Pouczenie o prawie do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 64 ust. 1 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Otrzymują:

1. Miejska Gospodarka Komunalna – *pełnomocnik*
2. Miejska Gospodarka Komunalna
3. P. Daniel Kunaj
4. Polski Związek Działkowców
5. Sekcja Dróg Miejskich
6. Gmina Miasto Oleśnica – Burmistrz Miasta Oleśnicy
7. Wydz. AB a/a



Urząd Miasta Oleśnicy 56-400 Oleśnica Rynek-Ratusz
Sprawę prowadzi: Katarzyna Suchecka
tel. +48 71 79 82 169
fax. +48 71 79 82 117

Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK
Wydziału Architektury, Budownictwa i Inżynierii
Robert Kropielnicki

Decyzja stała się ostateczna
w dniu 21.07.2022

INSPEKTOR
Katarzyna Suchecka

Wyniki Analizy FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU

dla inwestycji: budowa kotłowni opalanej biomasą wraz z dobudowaną ruchomą podłogą i podajnikiem oraz wolnostojącym magazynem biomasy.

Lokalizacja inwestycji: teren inwestycji obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 14/4 AM 37, obręb Oleśnica, gmina Miasto Oleśnica.

Wyniki Analizy przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1-6, art. 64);
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wniosku inwestora wraz z załącznikami;
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym;
- granice obszaru analizowanego obejmują obszar w odległości 186,0 m wokół terenu, którego dotyczy wniosek (szerokość frontu terenu od strony drogi publicznej wynosi 62,0 m) a wyznaczone zostały na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic terenu i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego oraz spełnia wymagania, iż obszar analizowany wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość **frontu terenu**, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Przedstawione zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki Analizy zawierają część tekstową i graficzną – sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki Analizy w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Obszar analizowany.

Teren jest niezabudowany. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest od strony północnej, wschodniej i południowej wnioskowanego terenu. Zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa zlokalizowana jest od strony północnej, wschodniej, zachodniej i południowej wnioskowanego terenu. Od strony południowo-zachodniej, zachodniej oraz północno-zachodniej wnioskowanego terenu znajdują się tereny ogrodów działkowych. Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z terenem kolejowym. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajdują się tereny zabudowane oraz niezabudowane. Analizowany teren od strony północnej przylega do drogi gminnej. Zabudowa skupiona jest po obu stronach drogi.

Wnioskowany teren położony jest w terenie o małej intensywności oraz dużym wykorzystaniu terenu pod zabudowę:

- ok. 10% obszaru analizowanego wykorzystane jest do zabudowy usługowej;
 - ok. 30% obszaru analizowanego wykorzystane jest do zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej;
 - ok. 15% obszaru analizowanego wykorzystane jest do zabudowy ogrodów działkowych;
- W/w ustalono na podstawie istniejącego sposobu użytkowania budynków.**

2. Dostęp do drogi publicznej.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej /ul. Ciepła dz. 12/4/, poprzez istniejący zjazd.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wnioskowany teren na działce o numerze ewidencyjnym 14/4 w ewidencji gruntów oznaczony jest symbolem Ba (pow. 0,6536 ha).

Teren **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Wyniki Analizy parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W zakresie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje się, iż:

Forma architektoniczna budynków, ogólne gabaryty.

W obszarze analizowanym występują budynki jednokondygnacyjne, dwukondygnacyjne, trzykondygnacyjne oraz czterokondygnacyjne o dachach dwuspadowych, płaskich, jednospadowych lub wielospadowych, budynki na rzucie prostokąta, kwadratu – o prostej formie architektonicznej.

Linia zabudowy.

Przyjęto – linia zabudowy – nieprzekraczalna min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oraz nieprzekraczalna min. 20 m od osi skrajnego toru (wyznaczona graficznie).

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy i analiza intensywności wykorzystania terenu:

-przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu **od 0,18 do 0,24**.

Przyjęte parametry są od 0,02 do 0,08 większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże ze względu na teren objęty wnioskiem oraz charakter i rozmiar inwestycji stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

-przyjęto powierzchnie biologicznie czynną – zachować min. 40 % powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Przyjęto dla budynku kotłowni z ruchomą podłogą i podajnikiem:

Szerokość elewacji frontowej parametry od strony frontu terenu:

Przyjęto szerokość – **40,0 m** +/- tolerancja do 20% dla parametru.

Przyjęty parametr jest o 13,0 m większy od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Front terenu przylega do drogi gminnej /dz. 12/4/, z której odbywa się główny wjazd na działkę (od strony północnej).

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej parametry:

Przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – **od 15,0 m do 17,0 m**.

Przyjęte parametry są od 3,7 m do 5,7 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych/ zgodnie z § 8 Rozporządzenia

Wyniki Analizy kąta nachylenia dachu:

Przyjęto dach dla głównej połaci dachowej – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 10°.

Wyniki Analizy wysokości kalenicy:

Przyjęto dopuszczalną wysokość budynku: **od 16,0 m do 19,0 m** od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.

Przyjęte parametry są od 4,5 do 7,5 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Wyniki Analizy ułożenia kalenicy budynków w obszarze analizowanym wykazuje, iż jest ona ułożona równolegle lub prostopadłe w stosunku do frontu terenu.

Przyjęto główna kalenica – zbliżona do równoległej lub prostopadłej w stosunku do frontu terenu.

Przyjęto dla magazynu biomasy:

Szerokość elewacji frontowej parametry od strony frontu terenu:

Przyjęto szerokość – **18,0 m** + /- tolerancja do 20% dla parametru.

Przyjęty parametr jest o 9,0 m mniejszy od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Front terenu przylega do drogi gminnej /dz. 12/4/, z której odbywa się główny wjazd na działkę (od strony północnej).

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej parametry:

Przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – **od 10,0 m do 14,0 m**.

Przyjęte parametry są o 1,3 m mniejsze oraz o 2,7 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych/ zgodnie z § 8 Rozporządzenia

Wyniki Analizy kąta nachylenia dachu:

Przyjęto dach dla głównej połaci dachowej – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 5^0 do 10^0 .

Wyniki Analizy wysokości kalenicy:

Przyjęto dopuszczalną wysokość budynku: **od 11,0 m do 14,0 m** od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.

Przyjęte parametry są o 0,5 m mniejsze oraz o 2,5 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

Wyniki Analizy ułożenia kalenicy budynków w obszarze analizowanym wykazuje, iż jest ona ułożona równolegle lub prostopadłe w stosunku do frontu terenu.

Przyjęto główna kalenica – zbliżona do równoległej lub prostopadłej w stosunku do frontu terenu.

6.Zgodność z przepisami odrębnymi.

- teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej;
- teren inwestycji nie znajduje się na terenie zagrożonym powodzią;
- teren inwestycji znajduje się w granicach ochrony głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 322 – Zbiornik Oleśnica;
- teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych;
- teren inwestycji nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych;
- teren inwestycji nie został zaliczony do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- teren inwestycji nie znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, teren nie znajduje się w obszarze Natura 2000;
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej;
- wielkość przedmiotowego terenu zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia;
- zamierzenie budowlane na podstawie mapy zasadniczej oraz uzyskanych informacji nie znajduje się w obszarze (rozumianym obszar objęty wnioskiem):

a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

Uwaga: wskazuje się, iż ww. powinno zostać potwierdzone mapą do celów projektowych a ww. jest innym etapem postępowania administracyjnego.

Analiza została sporządzona przez

mgr inż. arch. Bożena Konieczny

uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,

upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa

i Rozwoju Miast

URZĄD MIASTA OLEŚNICY
Wydział Architektury, Budownictwa i Inwestycji
załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Nr 22/2022 z dnia 21.06.2022

Z up. Burmistrza
NACZELNIK
Wydziału Architektury, Budownictwa i Inwestycji
Robert Kropielnicki

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

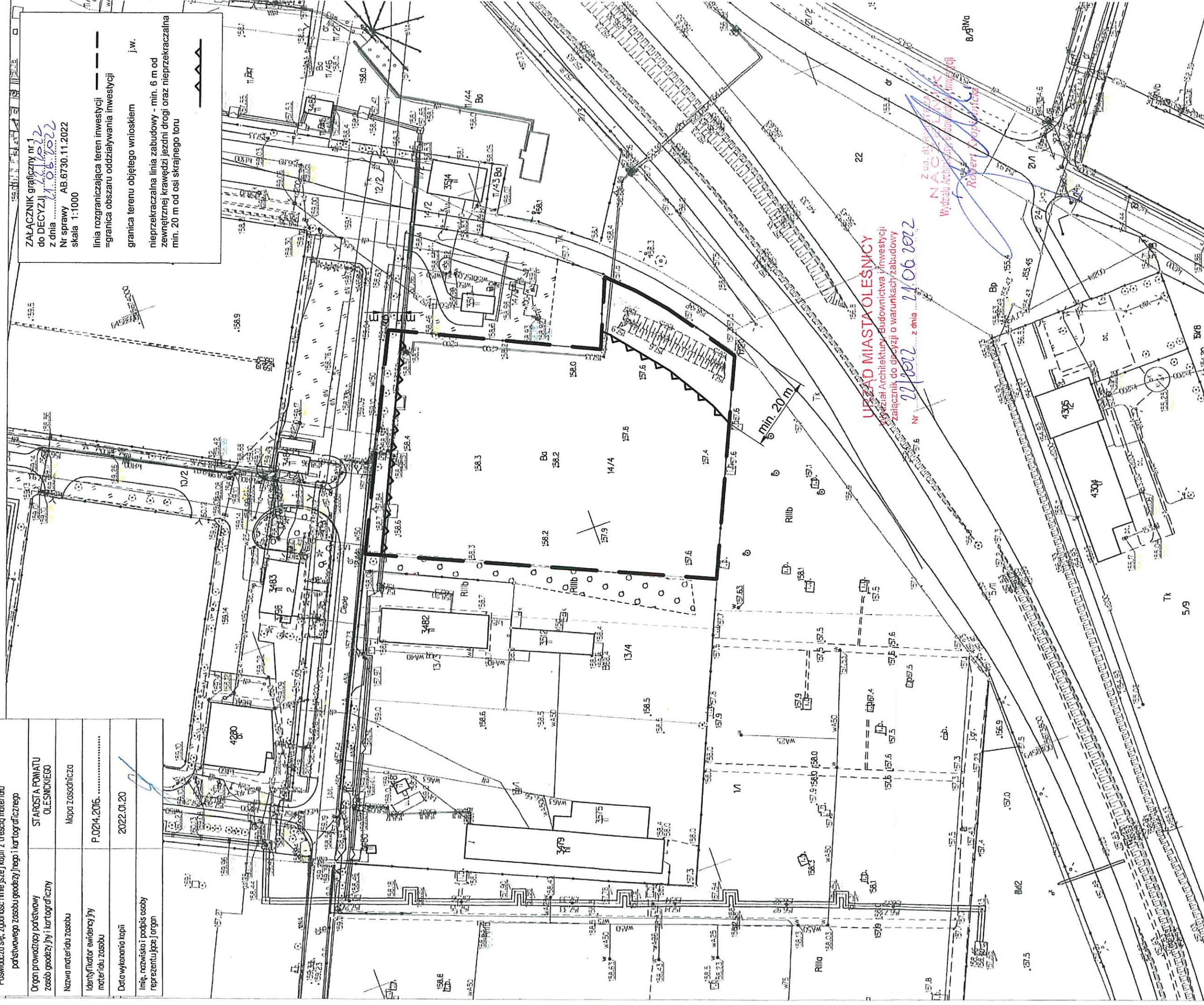
obr. Oleśnica 0002, ark. 37: dz. 14/4

Sekcje mapy: 6.150.15.09.2; 6.150.15.10.1; 6.150.15.05.3; 6.150.15.04.4

Poświadczą się, zgodność: niniejsze kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	ST AROST A POWIATU OLESNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0214.2016.
Data wykonania kopii	2022.01.20
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

ZAŁĄCZNIK graficzny nr 1
do DECYZJI 12.10.2022
z dnia 11.06.2022
Nr sprawy AB.6730.11.2022
skala 1:1000

linia rozgraniczająca teren inwestycji
=granica obszaru oddziaływania inwestycji
granica terenu objętego wnioskami
nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 6 m od
zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oraz nieprzekraczalna
min. 20 m od osi skrajnego toru



URZĄD MIASTA OLEŚNICY

Wydział Architektury, Budownictwa i Inwestycji
załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

22/2022 21.06.2022

456.93

Wydziału Architektury, Budownictwa i Inżynierii

Robert Dvorak

762

1991

21/02

10

10

1

2000


10

iii

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Oleśnica 0002, ark. 37: dz. 14/4

Sekcije mapy: 6.150.15.09.2; 6.150.15.10.1; 6.150.15.05.3; 6.150.15.04.4

<p>Posiada się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego</p>	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0214.2016.
Data wykonania kopii	2022.01.20
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	



Wyniki analizy - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
ZAŁ. NR 3 do DECYZJI wg. nr sprawy AB.6730.11.2022
z dnia skala 1:1000

~~z dnia~~ skala 1:1000

LEGENDA ANALIZY:
 — teren objęty wnioskiem

organic analysis


1145

gramma arancy

numer ewidencyjny 0175

Dg droga gminna

RV, RVI
klasa użytku gruntowego
(tereny otwarte)


 (continued from previous page)

terren zabudowy produkcyjnej

tereh zabudowy usług

Ik teren kolejowy