

**DECYZJA nr 129/22**  
**o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U z 2021, poz. 735 ze zm.), na podstawie art. 4 ust. 2, pkt 2, art. 59, ust.1 oraz art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 19.05.2022 r., przez / sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,

**u s t a l a m**

na rzecz

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn.:

**„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”  
na działce nr 142 (części działki), obręb Wójceice, miasto Otmuchów, gmina Otmuchów.**

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 1) **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) wysokość kalenicy dachu: projektowanego budynku mieszkalnego do 10,0 m;
    - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu, attyki, okapu dachu): projektowanego budynku mieszkalnego do 6,0 m;
    - c) dach: projektowanego budynku mieszkalnego: dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
    - d) szerokość elewacji frontowej: projektowanego budynku mieszkalnego do 17,0 m;
    - e) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maksymalnie 0,3;
    - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: minimalnie 50 %;
    - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
    - h) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – główna kalenica dachu skierowana prostopadle bądź równoległe w stronę elewacji frontowej (prostopadle bądź równoległe w stosunku do projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 6,0 m),
  - 2) **warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:**
    - a) planowana inwestycja jest objęta prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916) znajduje się na terenie Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego nr XX/228/2016 z dnia 27.09.2016 r., zmienionego Uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego nr XXX/336/2017 z dnia 13.06.2017 r., znajduje się w terenie Otmuchowsko - Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.U. Woj. Opol. z 2016 r. poz. 2017);
    - b) planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.);

- c) planowana inwestycja spełnia warunki Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1326 ze zm.).
- 3) **warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** planowana inwestycja nie dotyczy obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej. Planowana inwestycja znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznej. Wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych, t.j. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).
- 4) **warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przez Wnioskodawcę przyłącza do sieci wodociągowej (zgodnie z pismem nr L.dz.GK/6727/366/04/22 Gospodarstwa Komunalnego w Otmuchowie z dnia 27.04.2022 r.): „(...) *niezbędnym do zapewnienia dostawy wody do działki nr 142 w miejscowości Otmuchów (Wójcice), jest wykonanie wraz z towarzyszącą armaturą sieci wodociągowej minimum DN 90 mm o długości ok. 200 mb i sieci kanalizacyjnej minimum DN 200 mm o długości ok. 100 mb własnym kosztem i staraniem (...)*;
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej,
  - c) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
  - d) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanego przez Wnioskodawcę przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej (zgodnie z pismem nr L.dz.GK/6727/366/04/22 Gospodarstwa Komunalnego w Otmuchowie z dnia 27.04.2022 r.) bądź w przypadku braku realizacji kanalizacji sanitarnej wybudowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego (szamba). Podczas budowy szamba należy zachować wymagane odległości od okien i drzwi budowanego budynku mieszkalnego oraz granicy działek sąsiednich, w tym drogi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dział II – Rozdział 7 – „Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe”;
  - e) odprowadzanie ścieków technologicznych: nie dotyczy;
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren, w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej;
  - g) zaopatrzenie w energię cieplną: z instalacji pozyskującej energię cieplną z indywidualnego źródła ciepła;
  - h) gospodarowanie odpadami: na działce należy zapewnić miejsce do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji;
  - i) obsługa komunikacyjna: do drogi publicznej powiatowej nr 2213 O (dz. nr 296/2, ul. Modrzewiowa) poprzez drogę wewnętrzną gminną nieutwardzoną (dz. nr 294, ul. Magnoliowa), poprzez projektowaną drogą wewnętrzną o szerokości 6,0 m;
  - j) zapewnienie co najmniej jednego miejsca do parkowania na działce nr 142, w części objętej niniejszą decyzją (na otwartym terenie lub w garażu).
- 5) **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:** inwestor zobowiązany jest do poszanowania, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym: zapewnienia dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności oraz zapewnienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 6) **wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
- a) planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
  - b) planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia budowli piętrzących;
  - c) planowana inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym;
  - d) planowana inwestycja znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;

- e) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. **Linie rozgraniczające teren inwestycji polegającej na:** budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą, na działce nr 142 (części działki), obręb Wójcice, miasto Otmuchów, gmina Otmuchów, wraz z nieprzekraczalną linią zabudowy, przedstawione są na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

5. **Integralną częścią niniejszej decyzji są:**

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony w skali 1:500,
- 2) załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami - (część tekstowa i graficzna).

### UZASADNIENIE

wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 142 (części działki), obręb Wójcice, miasto Otmuchów, gmina Otmuchów.

Wniosek ten odpowiada wymogom art. 52 i spełnia łącznie warunki zawarte w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu, na którym planowana jest ta inwestycja nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy planowana inwestycja jest potrzebna dla zaspokojenia potrzeb Wnioskodawcy na terenie objętym wnioskiem, nie narusza ładu przestrzennego i przepisów prawa, wobec powyższego ustalono jak w sentencji. Na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych, samorządu województwa i powiatu oraz lokalnych celów publicznych.

W trakcie postępowania uzyskano wszelkie wymagane pozytywne opinie i postanowienia. Udział w postępowaniu zapewniono stronom i wobec nie zgłoszenia żadnych uwag **orzeczono jak w sentencji decyzji.**

### POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu). Zgodnie z art. 63 ust. 3 te same ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy terenu.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu wynika, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenia na budowę;
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) cytowana na wstępie.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503), w przypadku nie wydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł na każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

**Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

Realizacja inwestycji zgodnie z ustawą Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz warunków szczegółowych wynikających z przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim winny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 1225).

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

**Zgodnie z art. 127a, § 1 Kpa 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.**



**BURMISTRZ**  
*mgr inż. Jan Woźniak*

sporządziła:

inż. arch. Ewa Podhorodecka-Mierzwa  
nr upr. KT-454/KW/175/2014

Otrzymała:

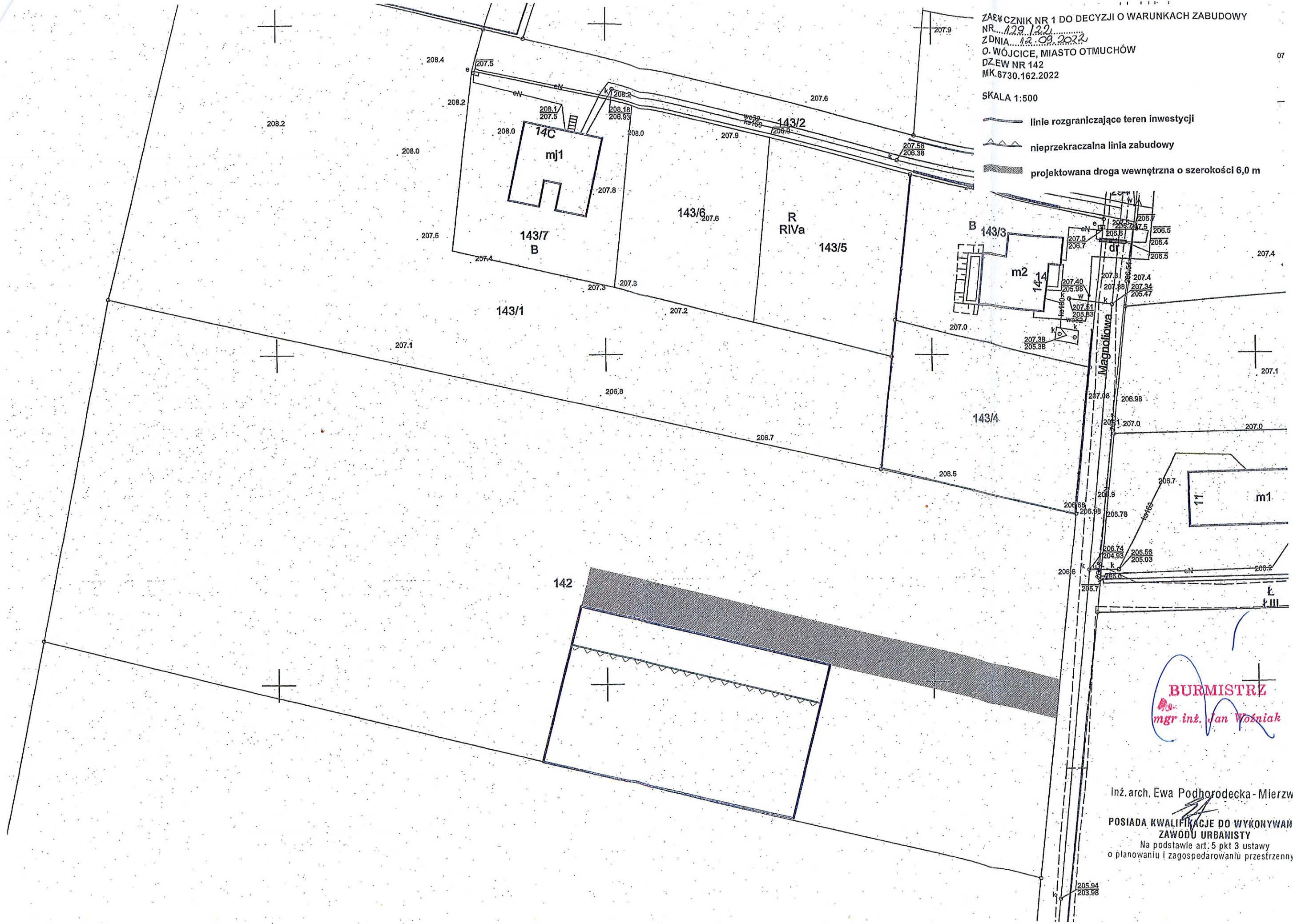
- 1.
- 2.
- 3.

Prowadzący sprawę: Maria Zięba, tel. 77 4315255 wew. 204

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR. 129.122  
Z DNIA 12.09.2022  
O. WÓJCICE, MIASTO OTMUCHÓW  
DZ.EW NR 142  
MK.6730.162.2022

SKALA 1:500

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- projektowana droga wewnętrzna o szerokości 6,0 m



**BURMISTRZ**  
*mgr inż. Jan Woźniak*

inż. arch. Ewa Podchorodecka-Mierzwa  
POSIADA KWALIFIKACJE DO WYKONYWANIA  
ZAWODU URBANISTY  
Na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

w zakresie warunków określonych w art. 61 ust.1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji pn.

**„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”,**  
na działce nr 142 (części działki), obręb Wójcice, miasto Otmuchów, gmina Otmuchów.  
zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26.08.2003. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
(Dz.U. nr 164 z 2003 r., poz. 1588) zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.  
(Dz. U. 2021 r., poz. 2399)

**1. Wyznaczenie obszaru analizy:**

- 1) szerokość frontu działki objętej wnioskiem – ok. 38m;
- 2) granice obszaru analizowanego obejmują całość terenu przedstawionego na załączniku nr 2 (graficznym) sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:500. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. W analizie uwzględniono wszystkie działki, które w całości lub w części zlokalizowane są w obszarze analizowanym. W przypadku dużych działek rolnych do obliczeń wykorzystano rzeczywistą powierzchnię zainwestowania działki;
- 3) za działkę sąsiednią zabudowaną, dostępną z tej samej drogi w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy uznaje się, ze względu na istniejący stan zagospodarowania, działkę nr 157/1.

nr działki/ oznaczenie wskaźnika	pow. działki w zasięgu obszaru analizy m <sup>2</sup>	pow. zabudowy budynków m <sup>2</sup> / funkcja	wskaźnik wielkości pow. zabudowy w stosunku do powierzchni działki	wysokość zabudowy/ kształt dachu	szerokość elewacji frontowej	odl. linii zab. od drogi
Dz. nr ew. 143/7/2	683 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup> / mieszkalna	0,20	1 kondygnacja/dwuspadowy	12 m	6 m
Dz. nr ew. 143/3	692 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup> / mieszkalna	0,16	2 kondygnacje/ dwuspadowy	11 m	6 m
Dz. nr ew. 157/1	1073 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup> / mieszkalna	0,17	1 kondygnacja/dwuspadowy	23 m	12 m
Dz. nr ew. 157/4	1254 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup> / mieszkalna	0,09	2 kondygnacje/dwuspadowy	13 m	9 m
Dz. nr ew. 775	2003 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup> / mieszkalna 78 m <sup>2</sup> / gospodarcza	0,15	2 kondygnacje/wielospadowy 1 kondygnacja/czterospadowy	10,5 m 8 m	6 m
Dz. nr ew. 144/6	689 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup> / mieszkalna 43 m <sup>2</sup> / gospodarcza	0,27	2 kondygnacje/dwuspadowy 1 kondygnacja/dwuspadowy	14 m 8 m	6 m
razem lub średnio			0,17	Mieszkalna: 2 kondygnacje, dwuspadowy	Mieszkalna: 12,4 m	7,5 m

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

**Funkcja oraz zagospodarowanie terenu.**

- 1) **Analiza:** Teren objęty wnioskiem stanowi części działki nr 142, obręb Wójcice, który jest niezabudowany. W obszarze analizowanym występują tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej. Budynki w obszarze analizowanym zlokalizowane są w różnej odległości od dróg: od 6 m do 12 m. Planowaną zabudowę należy zlokalizować zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy zlokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na działkach sąsiednich wynoszą od 0,09 do 0,27.

Średnia z obszaru analizowanego wynosi 0,17. Biorąc pod uwagę powyższe ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji maksymalnie 0,3 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%.

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

#### **Gabaryty i forma architektoniczna:**

- 1) **Analiza:** W obszarze analizowanym istnieją budynki mieszkalne dwukondygnacyjne. Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach sąsiednich wynoszą od 8,0 m do 14,0 m. Średnia z obszaru analizowanego dla budynków mieszkalnych wynosi 12,4 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych wynosi do 6,0 m. Wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy zlokalizowanych na działkach sąsiednich wynosi do 9,0 m. Dachy zabudowy mieszkalnej zlokalizowanej na działkach sąsiednich są dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych wynosi od 25° do 45°. Budynki ustawione głównymi kalenicami równoległe lub prostopadłe do frontu działki.
- 2) **Wyniki analizy:** Należy ustalić: wysokość kalenicy dachu dla projektowanego budynku mieszkalnego do 10,0 m; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego do 6,0 m; szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego do 17,0 m; dach projektowanego budynku mieszkalnego: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°; kierunek głównej kalenicy dachu projektowanego budynku mieszkalnego w stosunku do frontu działki – główna kalenica dachu skierowana prostopadłe bądź równoległe w stronę elewacji frontowej (prostopadłe bądź równoległe w stosunku do projektowanej drogi wewnętrznej).
- 3) Sąsiednie działki są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych.

#### **3. Art. 61, ust. 1, pkt 2 ustawy.**

##### **Dostęp do drogi publicznej.**

Zagwarantowany dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2213 O (dz. nr 296/2, ul. Modrzewiowa), poprzez drogę wewnętrzną gminną nieutwardzoną (dz. nr 294, ul. Magnoliowa), poprzez projektowaną drogą wewnętrzną o szerokości 6,0 m.

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

##### **Uzbrojenie terenu.**

- 1) **Analiza:** Sieci: zaopatrzenie projektowanego budynku w sieć kanalizacyjną poprzez realizację przez Wnioskodawcę przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej (zgodnie z pismem nr L.dz.GK/6727/366/04/22 Gospodarstwa Komunalnego w Otmuchowie z dnia 27.04.2022 r.) lub poprzez wybudowanie bezodpływowego, szczelnego zbiornika (szamba); zaopatrzenie w wodę z projektowanego przez Wnioskodawcę przyłącza do sieci wodociągowej (zgodnie z pismem nr L.dz.GK/6727/366/04/22 Gospodarstwa Komunalnego w Otmuchowie z dnia 27.04.2022 r.), zaopatrzenie projektowanego budynku w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej, zaopatrzenie w ciepło z instalacji pozyskującej energię cieplną ze źródeł odnawialnych; projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 2) **Wyniki analizy:** Zapewniony dostęp do sieci, z zastrzeżeniem realizacji projektowanych sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej, przez Wnioskodawcę (zgodnie z pismem nr L.dz.GK/6727/366/04/22 Gospodarstwa Komunalnego w Otmuchowie z dnia 27.04.2022 r.) bądź w przypadku braku budowy kanalizacji sanitarnej wybudowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego (szamba), na działce nr 142, w części objętej niniejszą decyzją, obręb Wójcice.
- 3) Uzbrojenie terenu wystarczające do realizacji inwestycji po zrealizowaniu przez Wnioskodawcę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, bądź w przypadku braku realizacji przez Wnioskodawcę kanalizacji sanitarnej – budowa szczelnego zbiornika bezodpływowego – szamba.

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

**Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.**

- 1) **Analiza:** działka nr 142 stanowi grunty orne RIVa (w części objętej decyzją pow. 938 m<sup>2</sup>).
- 2) **Wyniki analizy:** Działka nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

**Przepisy odrębne.** Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- 1) planowana inwestycja jest objęta prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 916) - znajduje się na terenie Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j.Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.);
- 3) planowana inwestycja nie dotyczy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej. Planowana inwestycja jest objęta prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.). Planowana inwestycja znajduje się w strefie „OW” obserwacji archeologicznej;
- 4) planowana inwestycja znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) planowana inwestycja znajduje się poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku zniszczenia budowli piętrzących;
- 6) planowana inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym;
- 7) planowana inwestycja znajduje się poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

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

**Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:**

- 1) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- 2) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- 3) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Swoją funkcją oraz parametrami nawiązuje do inwestycji znajdujących się w obszarze analizowanym, nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

sporządziła:

inż. arch. Ewa Podhorodecka-Mierzwa  
nr upr. KT-454/KW/175/2014

**BURMISTRZ**  
mgr inż. Jan Woźniak



ZALĄCZNIK NR 2 (GRAFICZNY)  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR 189192  
Z DNIA 12.09.2022  
O WÓJCIĘ MIASTO OTMUCHÓW  
DZ.EW NR 142  
MK.6730.162.2022

SKALA 1:1000  
(pomniejszenie ze ska

- granice obszaru analizowanego
- teren stanowiący działkę nr 142 (część dzi
- istniejące budynki mieszkalne wraz z budi
- gospodarczymi i garażami

