

**PROJEKT DECYZJI BURMISTRZA PRUDNIKA NR .....  
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

Na podstawie przepisów art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, ze zm.) oraz art. 4, ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, pkt 1, 2, 3, 4, 5, art. 63, ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.),

**po rozpatrzeniu wniosku Strony wnioskującej:**

– Pani ....., zam. ul. ...., 48-200 Prudnik,

**pismo z dnia:** 14.10.2019 r. (data wpływu wniosku do Urzędu Miejskiego w Prudniku 29.10.2019r.), uzupełnionego pismem z dnia 05.12.2019 r. ,

**dotyczącego:** wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej przez Stronę wnioskującą jako:

– budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, na działkach nr 37/7 i 38/3 a.m.1, położonych w Wieszczyńcu, obręb Dębowiec, gmina Prudnik,

**U S T A L A M**

**warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu**

**dla inwestycji polegającej na:**

– budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

**przewidzianej do realizacji:**

– na działkach nr **37/7 i 38/3** a.m.1 położonych w Wieszczyńcu, obręb Dębowiec, gmina Prudnik.

**I. Rodzaj inwestycji:**

zabudowa mieszkaniowa.

**II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. Przedmiotowe działki nr **37/7 i 38/3** a.m.1 znajdują się w centralnej części struktury osadniczej Wieszczyzny – przysiółka wsi Dębowiec, są działkami niezabudowanymi.
2. Teren stanowiący działki nr **37/7 i 38/3** a.m.1 posiada znaczne różnice w rzędnych wysokości – naturalnie opada w kierunku zachodnim – dopuszcza się zabudowę zarówno na działce 37/7 jak i 38/3 z zachowaniem odległości od granic wynikających z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019 poz.1065)
3. Zakres funkcji planowanego zamierzenia obejmuje: budynek mieszkalny jednorodzinny, ponadto parking z możliwością budowy wiaty nad miejscami postojowymi,

**III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

**1. Wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:**

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy budynków w stosunku do łącznej powierzchni działek nr **37/7 i 38/3** a.m.1 – nie więcej niż 20 %;
- 3) szerokość elewacji frontowej –na działce 37/7 8,0-10,0 m, na działce 38/3 16,0m z tolerancją do 25%;
- 4) wysokość zabudowy – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie więcej niż 6,00 m (od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku), wysokość do kalenicy nie więcej niż 9,00 (od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) geometria dachu – dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 37° do 45°, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki równoległy, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dla drugorzędnych elementów budynku, w szczególności takich jak zadaszony podjazd, lukarny, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° do 50°, z dopuszczeniem dachu płaskiego;

- 7) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, balkonów, schodów zewnętrznych, tarasów, ryzalitów ścian, zadaszonoego podjazdu, ganków wejściowych.
2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na działkach nr **37/7 i 38/3** a.m.1 nie występują obiekty i obszary chronione prawnie, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067) oraz nie występują obiekty i obszary wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 2) działki nr **37/7 i 38/3** a.m.1 położone są w Parku Krajobrazowym „Góry Opawskie”, dla którego obowiązuje Plan ochrony Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie” (uchwała Nr XLII/492/2014 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 3 czerwca 2014r.);
  - 3) działki nr **37/7 i 38/3** a.m.1 nie są położone w obszarze chronionym Natura 2000.
  - 4) zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 799, ze zm.), w tym tytułem – przepisy ogólne:
    - a) art. 74, ust. 1 – zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji przedsięwzięcia, szczególnie: ograniczenie do niezbędnego minimum zakresu prac ziemnych związanych z realizacją przedsięwzięcia,
    - b) art. 75, ust. 2 – przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia /dopuszcza się wycinkę drzew na działce 38/3 kolidujących z lokalizacją planowanego budynku/  
nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia.
3. Warunków obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) zapotrzebowanie na wodę do  $Q_{\max D} = 1\text{m}^3/\text{d}$  – z istniejącego wodociągu, poprzez budowę przyłącza wodociągowego, zrealizowaną na warunkach określonych przez dostawcę wody (zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków z działki 46/11 a.m.1, położonej w Wieszczyńcu, zgodnie z pismem Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Prudniku z dnia 18.10.2019r., znak TS-II/3000/234/10/2019),
    - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną do 12kW – z sieci elektroenergetycznej poprzez budowę przyłącza elektroenergetycznego, zrealizowaną na warunkach przyłączenia określonych przez dostawcę energii elektrycznej oraz zawarcie i zrealizowanie umowy o przyłączenie (oświadczenie TAURON Dystrybucja S.A. o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej z dnia 28.10.2019r.),
    - c) odprowadzanie ścieków bytowych – do bezodpływowego szczelnego zbiornika o poj. do  $10\text{m}^3$  – odbiór ścieków na warunkach określonych przez odbiorcę ścieków Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Prudniku,
    - d) zapotrzebowanie na energię cieplną – ogrzewanie z własnej kotłowni – nakazuje się stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw,
    - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
    - f) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz ich odprowadzenie na własny teren nieutwardzony w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w szczególności poprzez retencję i rozsączanie,
    - g) składowanie odpadów stałych (gospodarczo – bytowych) – zgodnie z systemem obowiązującym w gminie Prudnik;
  - 2) warunki obsługi w zakresie komunikacji, w tym zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 470, ze zm.):
    - a) dostęp do drogi publicznej gminnej stanowiącą działkę nr 119/1 obsługującą strukturę osadniczą Wieszczyńcy
    - b) zapewnienie co najmniej trzech miejsc postojowych na terenie stanowiącym działki nr **37/7 i 38/3** a.m.1 – na otwartym terenie lub w garażu.

4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) przedmiot inwestycji należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób określony w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, ze zm.);
- 2) inwestycja winna być projektowana w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:
  - a) nie pozbawiać dostępu do drogi publicznej gminnej,
  - b) nie pozbawiać możliwości korzystania z mediów komunalnych – nakazuje się uwzględnienie istniejących (w tym nie ujawnionych na mapie zasadniczej) przewodów uzbrojenia terenu,
  - c) zapewniać ochronę przed zanieczyszczeniem wody i gleby, powietrza i ochronę przed hałasem – (nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z warunkami i wymaganiami określonymi w niniejszej decyzji).

5. Ochrony terenu i obiektów budowlanych wynikającej z przepisów odrębnych:

- 1) działki nr **37/7 i 38/3** a.m.1 obręb Dębowiec stanowi użytek gruntowy – pastwisko w czwartej klasie bonitacyjnej „PsIV”, o powierzchni łącznej 0,2090 ha, , w związku z czym planowane przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161);
- 2) planowane przedsięwzięcie nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839).

**IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji polegającej na:**

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, na działkach nr 37/7 i 38/3 a.m.1 położonych w Wieszczyńcu, obręb Dębowiec, gmina Prudnik, wyznaczono na mapie zasadniczej z państwowych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Prudniku w skali 1:1000.

**UZASADNIENIE**

Inwestor wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego na działce o numerach ewidencyjnych **37/7 i 38/3 a.m.1 położonych w Wieszczyńcu, obręb Dębowiec, gmina Prudnik**. Inwestycja jest przewidywana do realizacji na terenie dla którego gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż przepisy ustawy Prawo Budowlane przewidują uzyskanie dla takiej inwestycji pozwolenia na budowę.

Zainteresowany dostarczył wymagane dokumenty określone w art. 52 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O wszczęciu postępowania administracyjnego strony zawiadomiono na piśmie. W trakcie postępowania administracyjnego strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń. Decyzja została uzgodniona z organami wyszczególnionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lokalizacja przedmiotowej inwestycji spełnia wymogi przepisów odrębnych. Planowana inwestycja zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenów, w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie dopuszczonym przepisami – grunty klasy IV.

Projekt decyzji, stosownie do art. 53 ust.4 powołanej na wstępie ustawy, został uzgodniony z:

- Starostą Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych .....
- Właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego
- Organem właściwym w sprawach melioracji wodnych.....

- Organem właściwym w sprawach terenów podlegających ochronie .....

Zgodnie z art. 53 ust 5c, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

W toku przeprowadzonego postępowania strony /wniosły, nie wniosły/ zastrzeżeń. Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### **POUCZENIE**

1. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zachowuje ważność na czas nieokreślony. Decyzja niniejsza utraci ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wiąże organ wydający pozwolenia na budowę. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy wystąpić z odpowiednim wnioskiem w okresie ważności niniejszej decyzji do właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej przedkładając wymagane prawem załączniki.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Prudnika w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a, § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 z późn. zm) 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:**

- załącznik nr 1 (graficzny) – kopia mapy zasadniczej z naniesioną linią rozgraniczającą i liniami zabudowy
- załącznik nr 2 (tekstowy i graficzny) – analiza funkcji i zagospodarowania terenu

#### **Otrzymują:**

1. Wg rozdzielnika

Wykonał: – arch. Jerzy Stępień /na podst. art.5 pkt 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym.