

MG.GP.II.6733.4.2023

## **Decyzja Burmistrza Prudnika Nr 3/2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art.50 ust.1, art.51 ust.1 pkt 2, art.53 ust 3 i 4, art.54, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r.poz.977 ze zm.) w związku z art.4 ust.2 pkt.2 tejże ustawy oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.– Kodeks postępowania administracyjnego ( Dz. U. z 2023r. poz.775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Prudnik ul. Kościuszki 3, 48-200 Prudnik z dnia 15.11.2023r. /do tut. Urzędu Miejskiego w Prudniku wpłynął w dniu 16.11.2023r./ działającej przez pełnomocnika Pana Michała Kaczmarzyka, QBIK s.c. Pracownia Architektoniczna Michał Kaczmarzyk Joanna Kaczmarzyk z siedzibą

o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego rozbudowy Wiejskiego Domu Kultury na działce o nr ewid. 127/2 k.m.2 w Wierzbcu, gm. Prudnik,

**1. ustalám warunki zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla następującego rodzaju inwestycji:**

- ▶ na rzecz – **Gminy Prudnik ul. Kościuszki 3, 48-200 Prudnik,**
- ▶ dla zamierzenia inwestycyjnego - **rozbudowy Wiejskiego Domu Kultury na działce o nr ewid. 127/2 k.m.2 w Wierzbcu, gm. Prudnik,**

**2. Określam:**

**1)warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) **linia zabudowy** –nieprzekraczalna w odległości 12m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 41 na działce 302/2,

b) **wjazd na teren** - z drogi krajowej nr 40 na działce 302/2,

c) **zagospodarowanie terenu** - przedmiotową inwestycję należy zlokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, pokazanymi na załączniku graficznym. Teren działki nr 127/2 wynosi 0,1137 ha. Maksymalna wielkość terenu zajętego pod zabudowę /istniejącą i projektowaną/ należy przyjąć do 40% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki.

**d) szczegółowy zakres i parametry inwestycji:**

- planowana rozbudowa WDK w nawiązaniu do istniejącego dwukondygnacyjnego budynku, maksymalnie dwie kondygnacje, szerokość elewacji frontowej do 13,26 m, dach płaski, wysokość górnej krawędzi elewacji do 5,0 m, wysokość kalenicy do 5,0m, kąt nachylenia połaci dachowej do 5°,

**e) ustalenie dodatkowe:**

- projekt budowlany inwestycji powinien być zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679) oraz powinien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.

- wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane. Wejście na tereny nie będące własnością inwestora należy każdorazowo uzgodnić z właścicielem lub zarządcą terenu.

**2) Ustalenia, dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu/** w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2022.2556 ze zm.):

- a) inwestycja nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektroenergetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza,
- b) zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu, ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,
- c) terenu inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody /Dz.U.z 2023 poz.1336 ze zm./
- d) na podstawie §3 ust.1 pkt.103 Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 10 września 2019r. (Dz.U.2019. 1839 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko planowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- e) teren inwestycji zgodnie z wypisem z rejestru gruntów to teren klasy „Bi”, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**3) Ustalenia, dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.
- b) zgodnie z art.32 ust.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 ze zm.), jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić o tym Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Prudnika.

**4) Ustalenia, dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) **obsługa komunikacyjna** (zjazdy z drogi publicznej, wymagana ilość miejsc parkingowych) – dostęp do drogi publicznej – z drogi krajowej nr 41 na działce 302/2, do obsługi obiektu WDK przewidzieć min 3 miejsca parkingowe / w tym 1 dla osób niepełnosprawnych/,
- b) **zasilanie w wodę** - z sieci wiejskiej, zgodnie z warunkami ZWiK Prudnik Nr JRP-II/3212/208/11/2023 z dnia 23.11.2023r.
- c) **ścieki bytowe** – do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, o pojemności do 15,12 m<sup>3</sup>,
- d) **zasilanie w energię elektryczną** – z sieci wiejskiej, zgodnie z warunkami Tauron Dystrybucja nr WP/119268/2023/O03R07 z dnia 27.11.2023r
- e) **wody opadowe** –rozprowadzenie na teren objęty opracowaniem,
- f) **gromadzenie i odbiór odpadów** – zgodnie z gminnym programem odbioru odpadów,
- g) przebudowę obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z przebiegiem niniejszej inwestycji - należy zaprojektować i wykonać na warunkach zarządców tych obiektów.

**5) Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Zgodnie z art. 5 rozdz. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U.2023.682 ze zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

- a) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego,
- b) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy,
- c) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej,

d) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

6) **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych** – nie dotyczy.

7) **Zagrożenie na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie mas ziemnych**- nie dotyczy.

8) **Linie rozgraniczające teren inwestycji** – wyznacza się na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000 z zasobów Starostwa Powiatowego w Prudniku, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

Pełnomocnik Gminy Prudnik wystąpił o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego rozbudowy Wiejskiego Domu Kultury w Wierzbcu na działce 127/2 k.m.2, gm. 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art.50 ust.2 pkt 1 planowana przebudowa zmienia zagospodarowanie terenu - wymaga uzyskania decyzji pozwolenia na budowę i tym samym decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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. Decyzja została uzgodniona z organami wyszczególnionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lokalizacja przedmiotowej inwestycji spełnia wymogi przepisów odrębnych. Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie terenu inwestycji z użytkowania rolnego. Projekt decyzji, stosownie do art. 53 ust.4 powołanej na wstępie ustawy, został uzgodniony z:

- Właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego- Postanowienie Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad Nr O/OP.Z-3.4351.10.2.2024.AG z dnia 08.01.2024
- Organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – „milcząca zgoda” Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Opolu,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym Postanowienie Nr NZ.9022.1.1.2024.JK.H z dnia 25.01.2024r.

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.

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

## **POUCZENIE**

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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.

5. Zgodnie z art.51 ust.2, 2e, 2h ustawy o planowaniu przestrzennym w przypadku nie wydania w/w decyzji w terminie 65 dni licząc od dnia złożenia wniosku, podmiot który wystąpił o wydanie w/w decyzji ma prawo żądać wymierzenia kar ustawowych. Kary stanowią dochód budżetu państwa.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, ul. Oleska 19a, składane za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a, § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego przed upływem 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
- załącznik nr 2 (tekstowy i graficzny) – analiza funkcji i zagospodarowania terenu

Otrzymują: wg rozdzielnika

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



**BURMISTRZ**

*Grzegorz Zawisła*

*MIĘ WRODZIE UWAGA  
DA WNIOSU DRZEWO  
02.02.2023*

**MICHAŁ KACZMARZYK**  
architekt

**Analiza**  
**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru**  
**otaczającego teren planowanej inwestycji**

dla inwestycji polegającej na **rozbudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury**, na działce nr ewid. 127/2 k.m. 2 w miejscowości Wierzbiec, gm. Prudnik

□ Podstawa prawna – Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz.977 ze zm.).

□ ANALIZOWANY OBSZAR.

Wokół wnioskowanej działki i terenu lokalizacji inwestycji wyznaczono obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na obszarze ok. 294 m x 216 m /szerokość frontu działki 127/2 wynosi 29 m/. Teren objęty opracowaniem jest działką oznaczoną w ewidencji gruntów symbolem „Bi”, teren zabudowany istniejącym murowanym budynkiem usługowym ( baza Ochotniczej Straży Pożarnej i pomieszczeniem Domu Kultury) i drewnianą wiatą rekreacyjną. Na wschodniej i zachodniej granicy terenu rośnie szpaler brzoź.

□ Analiza możliwości wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie art. 53 ust. 3

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych: inwestycja nie jest położona w obszarze chronionym przyrodniczo, nie jest zakwalifikowana do inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską,

- stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

a) dostęp do drogi publicznej:

- dostęp do drogi publicznej –drogi krajowej Nr 40 na działce 302/2,

b) uzbrojenie terenu: - inwestor przedłożył zapewnienie dostawy wody i energii elektrycznej do planowanej zabudowy na działce 127/2 w Wierzbcu:

- pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Prudniku Nr JRP-III/3212/208/11/2023 z dnia 23.11.2023.

- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Tauron Dystrybucja nr WP/119268/2023/O03R07 z dnia 27.11.2023r.

c) 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

□ Analiza możliwości wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie art. 61 ust. 4

1. warunek z pkt 4 – uzyskanie zgody na zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych:

- działka 127/2 jest klasy Bi i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

Przeprowadzona analiza istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uwarunkowań prawnych pozwala na ustalenie parametrów architektonicznych i urbanistycznych rozbudowy istniejącego budynku Domu Kultury w Wierzbcu na działce 127/2.

Zał. część graficzna analizy na mapie w skali 1: 1000.

Wykonał:

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

**BURMISTRZ**  
*Grzegorz Zawisła*