

GP.6733.5.2023.MP

Dąbrowa, 2 czerwca 2023 r.

DECYZJA Nr 11/23
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn.zm.) oraz art. 6 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344)

ustalam

na rzecz Gminnej Biblioteki Publicznej w Dąbrowie

lokalizację inwestycji celu publicznego
dla inwestycji obejmującej:

remont elewacji i dachu wraz z wykonaniem podświetlenia zewnętrznego elewacji
zabytkowego budynku dworskiego w Chróście w ramach inwestycji „Centrum Aktywności
Lokalnej – przebudowa i adaptacja zabytkowego budynku dworskiego w Chróście
na gminną bibliotekę publiczną, stanowiącą ośrodek kultury nowej generacji”

oznaczenia geodezyjne: obręb **Chróście**, **AM-5**, **działka nr 343/8**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**
Zabudowa usługowa.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**
wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:
 - a) funkcja: **usługowa**,
 - b) linia zabudowy: **bez zmian**,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy: **bez zmian**
 - d) szerokość elewacji frontowej: **bez zmian**,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **bez zmian**,
 - f) geometria dachu: **bez zmian**.
3. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
 - 1) inwestycja zlokalizowana jest poza obszarem chronionego krajobrazu;
 - 2) zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 11 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, nie wymaga decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej;
 - 3) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy 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 i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.).
4. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Budynek objęty inwestycją wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa opolskiego pod numerem Ks. A t.1-297/2021. Zgodnie z art. 53 ust. 4

MP

pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane było uzgodnienie projektu decyzji przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn.zm.) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni wymaga uzyskania pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, Inwestor jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot, przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Dąbrowa.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Infrastruktura techniczna:

- a) **z sieci elektroenergetycznej** – z istniejącego przyłącza,
- b) **z sieci wodociągowej** – bez zmian,
- a) **odprowadzenie ścieków bytowych** – bez zmian,
- c) **odprowadzanie odpadów stałych** - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- d) **odprowadzanie wód opadowych** – do gruntu na teren własnej działki lub/oraz przyłączem do kanalizacji deszczowej,
- e) **zaopatrzenie w ciepło** – bez zmian;

2) komunikacja:

- obsługa komunikacyjna inwestycji: w istniejący sposób, z drogi wojewódzkiej – ul. Niemodlińskiej,
- minimalna liczba miejsc postojowych: inwestycja nie wymaga ustalenia nowych miejsc.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
 - planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
 - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznej;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra

MP

Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,

- planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).

Teren na którym planowana jest inwestycja nie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

9. Uzyskanie uzgodnień.

Inwestycja uzyskała uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt: 2, 5 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:

- a) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu (art. 53, ust. 4, pkt 2)
- b) Marszałka Województwa Opolskiego, (art. 53, ust. 4, pkt 5)
- c) Zarządu Dróg Wojewódzkich w Opolu, (art. 53, ust. 4, pkt 9).

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załączniki graficzne do niniejszej decyzji.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną, uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o pizp.

UZASADNIENIE

Dnia 06.04.2023 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w ośrodku niniejszej decyzji, wystąpiła Gminna Biblioteka Publiczna w Dąbrowie.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że mieści się ono w zamkniętym katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (odpowiednie wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego, w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przysługujących im uprawnieniach.

Inwestora i właściciela nieruchomości, na której planowana jest lokalizacja ww. inwestycji zawiadomiono na piśmie, zaś pozostałe strony poprzez zamieszczenie obwieszczenia Wójta Gminy Dąbrowa:

- obwieszczenie wywieszone było na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dąbrowa oraz w miejscowości Chróścina,

DP

- na stronie internetowej Urzędu Gminy Dąbrowa (adres internetowy: <http://www.gminadabrowa.pl/>).

W świetle art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę; ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

Wobec zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi orzekam, jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Odwolanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, ul. Oleska 19a, 45-052 Opole za moim pośrednictwem w terminie 14 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



z up. Wójta
MP
Michaela Paniczek
Inspektor ds. Gospodarki Przestrzennej

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 - załącznik nr 1
2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Strony postępowania określone w aktach sprawy
2. aa

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Opolskiego, ul. Piastowska 14, 45-082 Opole

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt.3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.)

Opracowała:
mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
URBANISTA
uprawnienia do projektowania
zg. z art.5 ust. 3 i 4 uopizp

MP

Godło arkusza mapy		Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	DĄBROWA	Numer sprawy	GK-L.6042.1.203.2021.AS
Obręb ewid.	0001 CHRÓSCINA	Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Numer działki	343/8	Data wykonania kopii	06.08.2021
Ulica, nr		Sporządził(a): Agata Salamon <i>INWESTOR</i>	
Układ współrz. płaskich	2000/18		
Układ wysokości	Kręsztań'86		

**ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

NR *1125* Z DNIA *20 sierpnia 2023r*

GP.6733.5.2023.MP

z up. Wójta

Michaela Paniczek

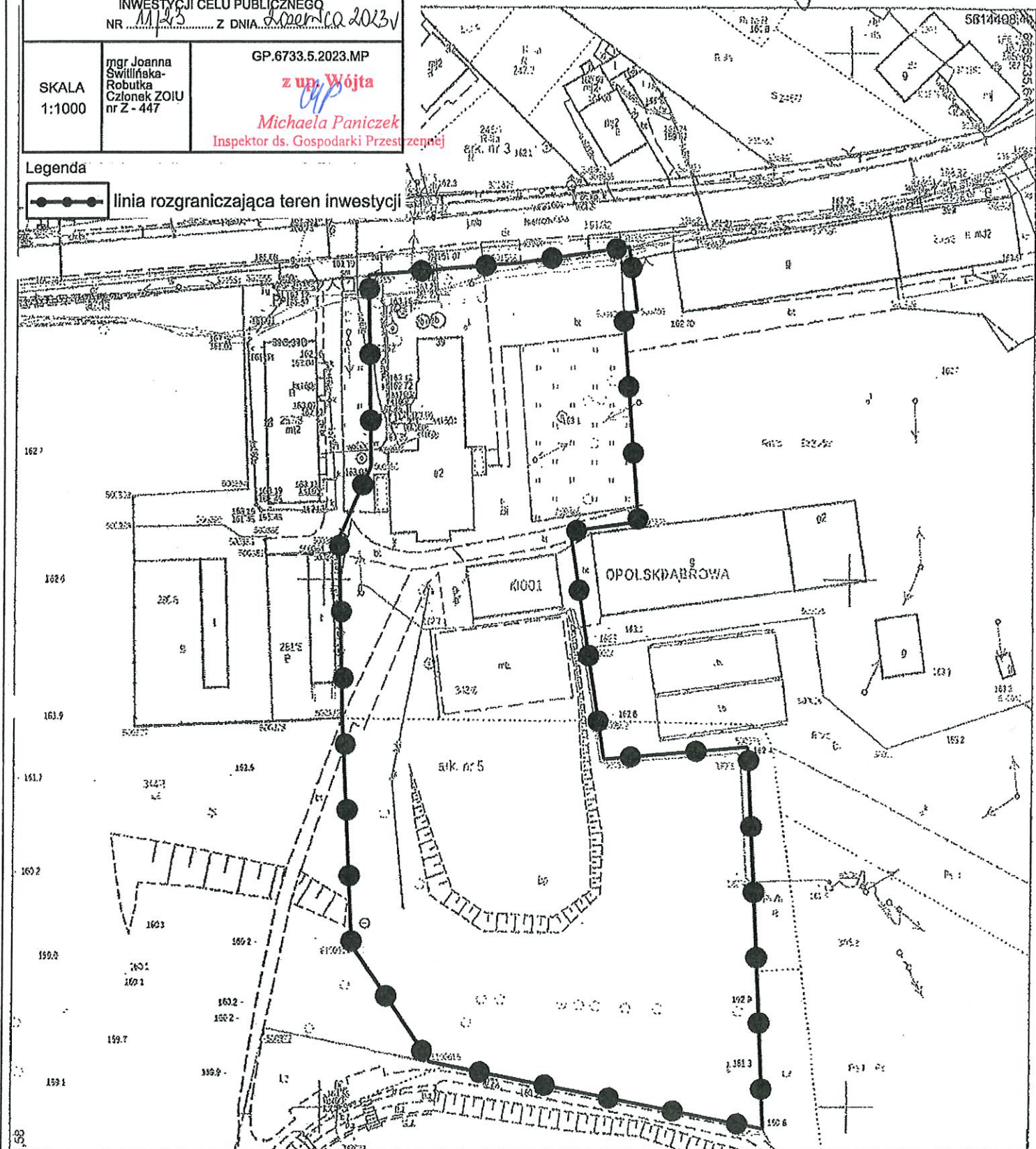
Inspektor ds. Gospodarki Przemysłowej

SKALA
1:1000

mgr Joanna
Swilińska-
Robutka
Członek ZOIU
nr Z - 447

Legenda

 linia rozgraniczająca teren inwestycji



**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,
NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Analiza sporządzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

1. Rodzaj inwestycji:

- 1) Zabudowa usługowa.
- 2) remont elewacji i dachu wraz z wykonaniem podświetlenia zewnętrznego elewacji zabytkowego budynku dworskiego w Chróście w ramach inwestycji „Centrum Aktywności Lokalnej – przebudowa i adaptacja zabytkowego budynku dworskiego w Chróście na gminną bibliotekę publiczną, stanowiącą ośrodek kultury nowej generacji”.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

L.p.	Obręb	Arkusz	Nr działki	Klasyfikacja gruntu	Właściciel/władający
1.	Chróście	2	343/8	Bp, Bi	własność prywatna

- 1) teren na którym przewiduje się realizację inwestycji, zlokalizowany jest poza obszarem chronionego krajobrazu;
- 2) teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest położony w granicach terenu górniczego;
- 3) teren na którym planowana jest inwestycja nie znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego;
- 4) teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) użytkowanie działek zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 11 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, nie wymaga decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej;
- 2) budynek objęty inwestycją wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa opolskiego pod numerem Ks. A t.1-297/2021. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2) upzp wymagane było uzgodnienie projektu decyzji przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

z up. Wójta

Michaela Paniczek
Inspektor ds. Gospodarki Przestrzennej

Opracowała:
mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
URBANISTA
uprawnienia do projektowania
zg. z art.5 ust. 3 i 4 uopizp



