

DECYZJA NR Z.III.6733.11.2023
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1, punkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) i art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego
w dniu 4 sierpnia 2023 r.,
przez Gminę Olesno, ul. Pieloka 21,
46-300 Olesno,

ustalam
LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
dla terenu na działce nr ewid.: 249 k.m. 2 obręb Wysoka,
w miejscowości Wysoka, gmina Olesno,
dla inwestycji o nazwie:

**budowa budynku użyteczności publicznej – domu opieki społecznej
wraz z infrastrukturą techniczną**

na zasadach szczegółowych określonych w decyzji oraz w części graficznej, stanowiącej integralną
część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji

- a) Rodzaj inwestycji: budowa budynku użyteczności publicznej – domu opieki społecznej wraz z infrastrukturą techniczną.
- b) Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 55%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji.

2.2. Wymagania dla nowej zabudowy:

- a) linia zabudowy – nie ustala się,
- b) szerokość elewacji frontowej – 30m z tolerancją do 20%,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 12m,
- d) dach główny płaski lub wielospadowy ze spadkiem głównych połaci dachu od 1° do 30°,
- e) wysokość głównej kalenicy (w przypadku jej wystąpienia) – do 12,0m,
- f) kierunek głównej kalenicy (w przypadku jej wystąpienia) – dowolny.

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- a) w świetle przepisów rozporządzenia 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.), planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- b) w związku z położeniem terenu projektowanej inwestycji, wyznaczonym liniami ograniczającymi, poza:
 - terenami ustanowionej ochrony wód podziemnych,
 - terenami ustanowionych stref ochronnych ujęć wód,
 - terenami form ochrony przyrody,
 - obszarami ograniczonego użytkowanianakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu nie określa się;
- c) prace ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w pobliżu drzew i na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
- d) przedmiotowa inwestycja nie powinna pogarszać istniejącego stanu środowiska: zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje i zakłócenia elektryczne;
- e) Teren inwestycji znajduje się w odległości nie mniejszej niż 50m od istniejącego cmentarza. Wobec jednak faktu, że będzie to inwestycja zwodociągowana nie mają zastosowania przepisy ograniczające możliwości zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości, o których mowa w par. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);
- b) 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 o tym powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Olesna;
- c) planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej.

2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej (gminnej) poprzez działkę nr ewid. 244,
 - obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych dla samochodów – należy zapewnić co najmniej 2 miejsca na terenie inwestycji;
- b) zasady obsługi w zakresie w infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

- zaopatrzenie w ciepło – we własnym zakresie;
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na teren nieutwardzony inwestycji;
- unieszkodliwianie odpadów stałych – poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany odbiór – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.).

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
- spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.) w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenie, dla którego ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie ustala się szczególnych warunków ochrony.

Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji – na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Na wniosek złożony w dniu 4 sierpnia 2023 r., przez Gminę Olesno, ul. Pieloka 21, 46-300 Olesno, wszczęto postępowanie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, dla inwestycji pn.: budowa budynku użyteczności publicznej – domu opieki społecznej wraz z infrastrukturą techniczną, dla terenu obejmującego działkę nr ewid.: 249 k.m. 2 obręb Wysoka, w miejscowości Wysoka, gmina Olesno.

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) *budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2020 r. poz. 85, 374, 695, 875 i 1086), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony*

zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, jest celem publicznym.

Teren wyznaczony w decyzji liniami rozgraniczającymi nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku, z czym w celu wydania niniejszej decyzji prowadzono postępowanie administracyjne na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 50 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania administracyjnego zakończonego niniejszą decyzją dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, jak również stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W wyniku powyższego ustalono, iż wnioskowana inwestycja zlokalizowana będzie na działce o nr ewid. 249 k.m. 2, obręb geodezyjny Wysoka o powierzchni 0,1727 ha stanowiącej teren oznaczony w ewidencji gruntów i budynków, jako inne tereny zabudowane (Bi) będącej własnością jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z wymaganymi na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) i art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uzgodnieniami – Burmistrz Olesna, jako zarządca drogi wewnętrznej – uzgadnia przedmiotową inwestycję bez uwag.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji został sporządzony przez uprawnioną osobę – art. 5 i art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Biorąc pod uwagę powyższe, ustalono warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego określone jak w treści decyzji.

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę bądź zgłoszenia budowy dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- 3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji celu publicznego, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego,
- 4) odwołanie 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,

5) nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio,

6) nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Olesna, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia lub zapoznania się z treścią obwieszczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. Organu, który wydał decyzję. Oświadczenie składa się na piśmie. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania lub jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

ZAŁĄCZNIKI:

- zał. 1 – część graficzna decyzji – kopia mapy zasadniczej w skali 1: 1000.

BURMISTRZ
mgr inż. Sylwester Lewicki

OTRZYMUJĄ:

1. Gmina Olesno,
ul. Pieloka 21, 46-300 Olesno,
2. Pozostałe strony poprzez odrębne
obwieszczenie o wydaniu decyzji.
3. Aa.
MKD

KLAUZULA INFORMACYJNA

Urząd Miejski w Oleśnie informuje, że przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się zgodnie z przepisami ogólnego rozporządzenia o ochronie danych - RODO (Dz. U. UE. L z 2016 r. Nr 119, str. 1). Szczegółowe informacje o zasadach przetwarzania Państwa danych osobowych oraz o przysługujących Państwu prawach z tym związanych znajdują się na naszej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Oleśnie pod adresem: <http://olesno.biuletyn.info.pl> w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

województwo opolskie

powiat oleski

Olesno - obszar wiejski

WYSOKA

Działka nr: 244,246,247

6.142.24.04.4, 6.142.24.05.3, 6.142.24.09.2, 6.142.24.10.1

 **MONDRA® design**
URBANISTYKA ARCHITEKTURA
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów
NIP: 728-255-84-25, REGON: 100540236
kom.: +48 502 568 963 | tel./fax: +42 630 01 69
info@mondraesign.pl www.mondraesign.pl

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI nr. Z.III.6733.11.2023

z dnia 2023.08.11

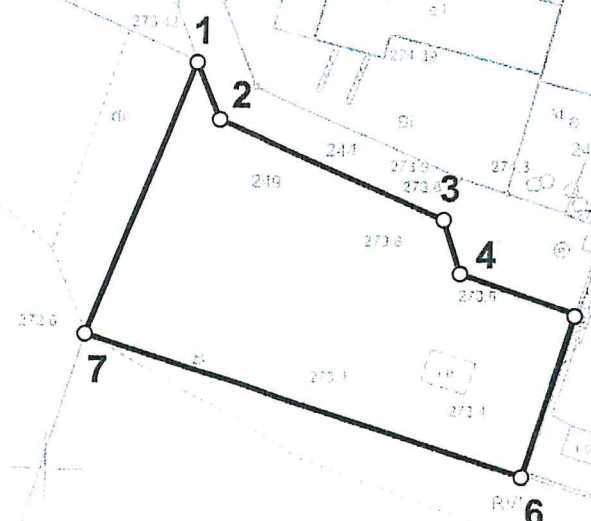
Opracował: **BURMISTRZ**
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

OZNACZENIA

1-1

mgr inż. Sylwester Lewicki

Linia rozgraniczająca teren inwestycji



1158. 2023

mgr inż. Sylwester Lewicki