

GP.6733.20.2022.MP

Dąbrowa, 20.06.2022 r.

DECYZJA Nr 21/22
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 2022 r. poz. 503), 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 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)

ustalam
na rzecz Gminy Dąbrowa

lokalizację inwestycji celu publicznego

dla inwestycji obejmującej:

budowę budynku publicznego przedszkola wraz z punktem opieki nad dziećmi do lat 3,
z zapleczem administracyjno-socjalnym i kuchennym, zagospodarowaniem działki
i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

oznaczenia geodezyjne: obręb Dąbrowa, AM-2, część działki nr 365/6

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 w tym opieka nad dziećmi,
- b) linie zabudowy: wyznaczone jako **nieprzekraczalne linie nowej zabudowy**, w odległości 10,0 m od przylegających do terenu inwestycji działek drogowych, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją (tj. części działki nr 365/6 o powierzchni ok. 6000 m²): **do 29%**,
- d) szerokość elewacji frontowej: **do 75,0 m**
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 5,5 m, lub do 9,0 m** dla budynku ustawionego szczytowo do frontu działki,
- f) wysokość głównej kalenicy: **do 9,0 m** (dot. dachu dwuspadowego),
- g) maksymalna wysokość dla części budynku z dachem płaskim: **5,5 m**,
- h) kat nachylenia dachu: **do 30°**(dot. dachu dwuspadowego), dla dachu płaskiego – nie określa się,
- i) układ połąci dachowych: **dach dwuspadowy lub/i płaski**,
- j) kierunek głównej kalenicy dachu: **równoległy lub prostopadły** w stosunku do elewacji frontowej działki – ul. Zielonej, (dot. dachu dwuspadowego).

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- 1) inwestycja zlokalizowana jest w obszarze chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie”; powierzchnia podlegająca przekształceniu obejmuje obszar 6000 m²;
- 2) zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) 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) planowane zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b) tiret pierwszy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

MP

Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Dąbrowa z dnia 04.05.2022 r. (znak GK.6220.06.2022) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie budynku publicznego przedszkola wraz z punktem opieki nad dziećmi do lat 3, z zapleczem, zagospodarowaniem działki i niezbędną infrastrukturą techniczną”. Obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi zawarte w tej decyzji.

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

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** – projektowanym przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Tauron Dystrybucja S.A.
- b) **z sieci wodociągowej** – projektowanym przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od ZGKiM Komprachcice,
- c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – projektowanym przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
- d) **odprowadzanie odpadów stałych** – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- e) **odprowadzanie wód opadowych** – do gruntu na teren własnej działki, do zbiorników podziemnych i wewnętrznej kanalizacji deszczowej,
- f) **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) komunikacja:

- obsługa komunikacyjna inwestycji: projektowanym zjazdem z ul. Zielonej i ul. Akacjowej (działki nr 365/5 i 356 AM-2 obręb Dąbrowa),
- minimalna ilość miejsc parkingowych (w tym garażowych) – 1 na 1 oddział (izbę lekcyjną), przy czym należy je zlokalizować na terenie, na którym będzie realizowana niniejsza inwestycja.

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, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej;
- 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 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,
 - dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji jw.
- 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;
 - dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji jw.
- 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: 5, 6 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:
- a) Starosty Opolskiego, (art. 53, ust. 4, pkt 5)
 - b) Marszałka Województwa Opolskiego, (art. 53, ust. 4, pkt 5)
 - c) Starosty Opolskiego, (art. 53 ust. 4 pkt 6)
 - d) Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (art. 53 ust. 4 pkt 6)
- 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 11.05.2022 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w ośrodku niniejszej decyzji, wystąpiła Gmina Dąbrowa reprezentowana przez pełnomocnika Pana Ireneusza Raclawickiego.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tuż. organ lokalizacyjny wykazała, że mieści się ono w zamkniętym katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 2 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.

Z uwagi na zaliczenie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zgodnie z wymogami przepisu art. 72

MP

ust. 3 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, dołączono do niego decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 04.05.2022 r. (znak GK.6220.06.2022) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie budynku publicznego przedszkola wraz z punktem opieki nad dziećmi do lat 3, z zaplecze, zagospodarowaniem działki i niezbędną infrastrukturą techniczną”. Dane o wniosku inwestora o wydanie niniejszej decyzji zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie, o którym mowa w przepisach wymienionej wyżej ustawy z dnia 3 października 2008 r.

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,
- 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 wykroczać 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

Michał Paniczek

Inspektor ds. Gospodarki Przestrzennej

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 2022 r. poz. 503).

1. Rodzaj inwestycji:

- 1) zabudowa usługowa,
- 2) budowa publicznego przedszkola wraz z punktem opieki nad dziećmi do lat 3, z zapleczem administracyjno-socjalnym i kuchennym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu.

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

L.p.	Obręb	Arkusz	Nr działki	Klasyfikacja gruntu	Właściciel/władający
1.	Dąbrowa	2	365/6	RVI, RV	Skarb Państwa / Agencja Nieruchomości Rolnych

- 1) teren na którym przewiduje się realizację inwestycji, zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie”.
- 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 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) 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;

z up. Wójta
Michał Paniczek
Inspektor ds. Gospodarki Przestrzennej

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

