



BURMISTRZ
OLEŚNICY

56-400 Oleśnica
Rynek - Ratusz
tel.: (071) 79 821 03
fax: (071) 79 821 08
ratusz@olesnica.pl

AB.6733.10.11.2023

MT-2
OT. 12. 23

0.16.11.

Oleśnica, dnia 14.11.2023 r.

Decyzja Nr 11/2023

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589 ze zm.) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.09.2023 r., uzupełnionym dnia 26.09.2023 r., który złożyła **Gmina Miasto Oleśnica, Rynek Ratusz, 56-400 Oleśnica:**

USTALAM

**lokalizację inwestycji celu publicznego
dla inwestycji:**

**budowa budynku użyteczności publicznej „żłobka miejskiego w Oleśnicy”
ul. Kazimierza Wielkiego 6 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz
małą architekturą i placem zabaw dla dzieci i budową parkingów przy żłobku**

Adres inwestycji:

**działki numer ewid. 66, 67, 68, 69 ark. mapy 52 oraz działka nr ewid. 24/1 ark. mapy 25
obręb Oleśnica, gmina miasto Oleśnica.**

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa usługowa.

2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę budynku użyteczności publicznej „żłobka miejskiego w Oleśnicy” ul. Kazimierza Wielkiego 6 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz małą architekturą i placem zabaw dla dzieci i budową parkingów przy żłobku.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku bez prawa jej
----	-----------------	---

		przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.); b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U z 2022 r poz. 1225);
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	maksymalnie 900,0 m ² – maksymalnie 32% powierzchni nieruchomości;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości;
4)	szerokość elewacji frontowej:	do 25,0 m;
5)	liczba kondygnacji:	jedna kondygnacja nadziemna;
6)	wysokość budynku:	maksymalnie 6,5 m;
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	maksymalnie 6,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
8)	geometrii dachu budynku:	dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
9)	inne ustalenia	realizacja placu zabaw oraz obiektów małej architektury.

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

- 1) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych 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);
- 2) zgodnie z art. 96 ust. 1 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić;
- 3) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

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

Dla projektowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w:

- Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.).

- Przedmiotowa inwestycja lokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków dla gminy Oleśnica.
- Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w granicach historycznego układu urbanistycznego wraz z przedmieściami, osiedlem Rataje i Lucień wpisanym do ewidencji zabytków.
- W ramach inwestycji wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych. Badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie decyzji - pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskanej przed pozwoleniem na budowę.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z przyłącza z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami otrzymanymi od gestora sieci;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z przyłącza z sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej TAURON Dystrybucja S.A.;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	odprowadzanie ścieków:	do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami otrzymanymi od gestora sieci;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki lub na warunkach otrzymanych od gestora sieci;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	zjazd z drogi gminnej, ul. Kazimierza Wielkiego, oznaczonej jako działka nr ewid. 24/1 ark. mapy 25;
8)	ilość miejsc parkingowych:	zapewnić w granicach nieruchomości minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
9)	inne ustalenia:	brak.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.);
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 3) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze

środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nieruchomość zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Oleśnica (GZWP nr 322).

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.

10. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

11. Inne warunki:

- Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na sąsiednich terenach, a w szczególności:
 - nie może uniemożliwiać korzystania z istniejącej i nowo realizowanej infrastruktury technicznej,
 - nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 21.09.2023 r. wpłynął do Burmistrza Miasta Oleśnicy wniosek w przedmiotowej sprawie. Wniosek został uzupełniony dnia 26.09.2023 r. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

P O U C Z E N I E

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, ul. J. Słowackiego 10.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta Oleśnicy w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji przez inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, lub zawiadomienia pozostałych stron o jej wydaniu poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicach informacyjnych w Urzędzie Miasta Oleśnicy.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), odwołanie winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Integralną część decyzji stanowi oznaczony numerem i opieczetowany załącznik.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymaga uzyskania klauzuli ostateczności potwierdzonej przez Organ wydający decyzję.

Pouczenie o prawie do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 64 ust. 1 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa).

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Oleśnica – pełnomocnik: P. Grażyna Rajewska
2. Sekcja Dróg Miejskich
3. Gmina Miasto Oleśnica–Burmistrz Miasta Oleśnicy
4. Wydz. AB a/a

BURMISTRZ
Jan Rajewski




Zgodnie z art. 53 ust. 1 ww. ustawy o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie inwestor oraz właściciele nieruchomości zostali skutecznie powiadomieni pismem z dnia 27.09.2023 r. Strony postępowania powiadomiono również w drodze obwieszczenia – na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Oleśnicy, w Biuletynie Informacji Publicznej, gdzie planowana jest przedmiotowa inwestycja. Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został uzgodniony przez:

- na podstawie pkt. 2, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków: **Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław** – Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w ustawowym terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie z tym organem uważa się za dokonane.
- na podstawie pkt. 2a, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych: **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, ul. 3 Maja 20, 56-400 Oleśnica** – pismem z dnia 20.10.2023 r., sygn. ZNS.9022.10.37.2023.MJ.
- na podstawie pkt. 5, w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych: **Geologiem Województwa, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, Wybrzeże Juliusza Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław** – Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w ustawowym terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie z tym organem uważa się za dokonane.

Decyzja została wydana po zasięgnięciu opinii od zarządcy drogi – Sekcji Dróg Miejskich w Oleśnicy, zgodnie z pismem z dnia 06.10.2023 r., sygn. ZD.454.14.2023.

Pismem z dnia 23.10.2023 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. – zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Wnioskodawca i strony postępowania zostały skutecznie powiadomione i nie wniosły uwag.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach objętych wnioskiem.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

A n a l i z a

wykonana w związku z ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach oznaczonych numerami ewid.: 66, 67, 68, 69 ark. mapy 52 oraz działce nr ewid. 24/1 ark. mapy 25, obręb geodezyjny Oleśnica, gmina miasto Oleśnica, dla inwestycji obejmującej budowę budynku użyteczności publicznej „żłobka miejskiego w Oleśnicy” ul. Kazimierza Wielkiego 6 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz małą architekturą i placem zabaw dla dzieci i budową parkingów przy żłobku.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w postępowaniu o ustalenie lokalizacji wymienionej wyżej inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę:

1. Stanu prawnego i faktycznego:
 - a) działka nr ewid.: 66;
 - użytki: Bp;
 - b) działka nr ewid.: 67;
 - użytki: Bp;
 - c) działka nr ewid.: 68;
 - użytki: Bp;
 - d) działka nr ewid.: 69;
 - użytki: Bp;
 - e) działka nr ewid.: 24/1;
 - użytki: dr.
2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę budynku użyteczności publicznej „żłobka miejskiego w Oleśnicy” ul. Kazimierza Wielkiego 6 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz małą architekturą i placem zabaw dla dzieci i budową parkingów przy żłobku.
3. Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności:
 - a) warunków i wymagań ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego budynku:
 - powierzchnia zabudowy do 900,0 m²;
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu;
 - szerokość elewacji frontowej do 25,0 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki do 6,0 m;
 - wysokość budynku do 6,5 m;
 - jedna kondygnacja nadziemna.
 - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
przedmiotowa inwestycja:
 - nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
 - zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków dla gminy miasta Oleśnica;