BURMISTRZ
DOBRODZIENIA

PP.6733.4.2025 Dobrodzień, dnia 09 października 2025 r.

Decyzja

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, ust. 3, art. 53 ust. 1, 3, 4, pkt 6, 8, 9, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),* oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego *(Dz. U. 2024r. poz. 572*),
po rozpatrzeniu wniosku **Samodzielnego Publicznego Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego im. Królowej Karoli ul. Oleska 5, 46 – 380** Dobrodzień w imieniu której działa pełnomocnik – Pan Michał Szkudlarski ul. Armii Krajowej 1m8a , 45 – 071 Opole,
z dnia 26 sierpnia 2025 roku,
w sprawie : o ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na przebudowie i rozbudowie Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego w Dobrodzieniu przy ul. Oleskiej , na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr 520,

ustalam

dla Samodzielnego Publicznego Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego im. Królowej Karoli ul. Oleska 5, 46 – 380 Dobrodzień warunki lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na przebudowie i rozbudowie Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego w Dobrodzieniu przy ul. Oleskiej

Inwestycja będzie obejmować działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków:
- nr 520 obręb ewidencyjny 0024 Dobrodzień w Dobrodzieniu przy ul. Oleskiej

Warunki są następujące:

I. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

Funkcja i rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Teren inwestycji położony jest przy drogach publicznych gminnych ul. Oleskiej (dz.nr 523/2) i ul. Edyty Stein (dz.nr 2225) .
Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren obejmujący działkę oznaczoną **nr 520** stanowi inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi o pow. 0,3736 ha.

Na terenie istnieje zabytkowy budynek Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego planowany do przebudowy i rozbudowy, budynek gospodarczy, plac gospodarczy, miejsca postojowe dla samochodów, zieleń towarzysząca, zjazd z drogi publicznej ul. Oleskiej.

II. Warunki zagospodarowania terenu:

Zakres inwestycji obejmuje przebudowę i rozbudowę budynku Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego - usług dla ludności w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej w celu dostosowania obiektu w szczególności dla osób z niepełnosprawnością.
Po przebudowie i rozbudowie podstawowa funkcja budynku pozostanie bez zmian.
Zmianie ulegnie zagospodarowanie terenu przez zwiększenie powierzchni zabudowy lokalizacją nowych urządzeń i utwardzeniem terenu , natomiast spowoduje niewielki ubytek ok. 3% powierzchni biologicznie czynnej ,istniejący drzewostan na działce zostanie zachowany.
Rozbudowa i przebudowa budynku - polegająca na dobudowie segmentu na dodatkowe pomieszczenia kinezyterapii, hol wejściowy, klatki schodowej z szybem windowym z zewnętrznym podjazdem dla osób z niepełnosprawnością:
a) parametry budynku:
- szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie – 31 – 35,0 m,

- wysokość bryły głównej budynku - 14,90m ± do 10%,
- wysokość wykusza – 12,20m ± do 10%,
- ilość kondygnacji nadziemnych -2 + poddasze,
- ukształtowanie projektu budynku w zwartym kształcie,
- rozwiązania materiałowe elewacji i kolorystyka ścian dostosowana do istniejącego obiektu z dopuszczeniem witryn/ okien wielkogabarytowych w elewacji zachodniej (od strony oficynowej),

b) dach główny - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachu ,
- kalenica - kierunek w stosunku do frontu działki - bez zmian,
- pokrycie dachu –dachówka ceramiczna w kolorze grafitowym z dopuszczeniem świetlików / okien połaciowych wielkogabarytowych w połaci zachodniej (od strony oficynowej)/,
- dach wykusza - płaski .

Linia zabudowy:
- od drogi publicznej gminnej ul. Oleskiej linię zabudowy dostosować do istniejącej elewacji,
- od drogi publicznej gminnej ul. Edyty Stein zachować linię nieprzekraczalną w odległości 6m od skrajni jezdni drogi z uwzględnieniem przebiegającej linii elektroenergetycznej wzdłuż działki z dopuszczeniem jej przebudowy.

Miejsca postojowe – zachować istniejącą ilość miejsc postojowych na terenie .

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz.U. 2019 poz.1839 z późn.zm. z 22 października 2022r. poz.1071 oraz 10 sierpnia 2023r. poz.1724*) oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko *(Dz.U.2019r. poz.1712*) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko .

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

1. W granicach terenu objętego niniejszą decyzją występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - *Dz. U. 2024r. poz.1292*).

2. Planowany do rozbudowy i przebudowy budynek użytkowany obecnie jako Zakład Opiekuńczo – Lecznicy położony jest w strefie „B" – pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz w ramach historycznego założenia miasta Dobrodzienia (Decyzja R./399/53 z 14.03.1953r.) określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022) i **jest obiektem zabytkowym wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków** – poz.27 a także ujęty jest w Uchwale Nr LVII/505/2023 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 31 lipca 2023r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami gminy Dobrodzień na lata 2022 – 2025) .

3. Jeśli w trakcie robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzący roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Starostę Oleskiego lub Burmistrza Dobrodzienia a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć .
Wszelkie odkryte w trakcie prac budowlanych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia wskazujące na stanowisko archeologiczne podlegają ochronie prawnej.

4. Projekt budowlany planowanej rozbudowy i przebudowy budynku wymaga uzgodnienia z właściwym organem ds. zabytków i ich ochrony.

V. Warunki i wymagania w zakresie realizacji inwestycji:

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy zrealizować zgodnie z:
- wymogami określonymi w art.5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (. *Dz. U. 2025r. poz.418),*

- obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (*Dz. U. 2019r. poz.1065* z późn.zm.) ,
- ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - *Dz. U. 2024r. poz.1292,*
- wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego *(Dz. U. 2020r. poz. 1609)* przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami .

Projekt budowlany inwestycji powinien zawierać dane techniczne obiektu oraz wskazywać, że przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi .

Inwestycja winna być zaprojektowana i wykonana zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami w tym zakresie.

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

1. **Dojazd na teren** z drogi publicznej gminnej ul. Oleskiej (dz.nr 523/2) istniejącym zjazdem .
2. **Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną** : jak w stanie istniejącym . Ewentualne potrzeby zmian uzgodnić z zarządcą sieci.
3. **Odprowadzenie wód opadowych** – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

VII. Ustalenia dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji musi spełniać wymogi określone w art.5 ust.1 pkt.9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, w szczególności nie może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich nieruchomości i obiektów .

VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na kopii mapy w skali 1: 500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca : Samodzielny Publiczny Zakłady Opiekuńczo – Leczniczy im. Królowej Karoli ul. Oleska 5, 46 – 380 Dobrodzień w imieniu której działa pełnomocnik – Pan Michał Szkudlarski ul. Armii Krajowej 1 m8a , 45 – 071 Opole wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Dobrodzienia w sprawie ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na przebudowie i rozbudowie Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego w Dobrodzieniu przy ul. Oleskiej na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr 520.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Dobrodzień nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt niniejszej decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę w rozumieniu art.60 ust.4 ustawy z dnia 27marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).* - mgr Helenę Nowik legitymującą się uprawnieniami Nr 1193/91 nadanymi przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa dnia 12 lutego 1991 roku.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kpa oraz zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu i przebiegu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sposób zwyczajowo przyjęty ogłoszono przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dobrodzieniu oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, której dotyczy inwestycja zawiadomiono na piśmie.

Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

W trakcie postępowania do projektu decyzji nie wniesiono wniosków i uwag.

Uzgodnienie decyzji w myśl przepisów art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Dobrodzień decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem ds. zabytków i ich ochrony.

Wojewódzki Konserwator Zabytków – prośba o uzgodnienie decyzji została wysłana przez platformę eDoręcznie w dniu 18.09.2025 r. Następnie Wojewódzki Konserwator Zabytków przekazał Staroście Oleskiemu - Powiatowemu Konserwatorowi Zabytków – całą dokumentację uzgodnienia decyzji przez platformę eDoręczenie w dniu 22.09.2025 r.

Starostwo Powiatowe postanowienie nr OŚR.6123.623.2025 z dnia 19.09.2025 r.

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami , o których mowa w art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. ponieważ nie zachodzi żaden z wymienionych w ustawie przypadków.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Na podstawie art. 6 pkt.8 i 10 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. 2023r. poz. 344)* powyższą inwestycję zalicza się do inwestycji celu publicznego.

Niniejsza decyzja w całości uwzględnia wniosek strony, dlatego zgodnie z art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstępuje się od dalszego uzasadnienia.

Postępowanie zakończono.....

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Dobrodzienia w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji określającej istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Załącznik:

- na kopii mapy w skali 1: 500

BURMISTRZ DOBRODZIENIA

BURMISTRZ

mgr Agnieszka Hurnik

Decyzja niniejsza stała się ostateczna dnia 19 Listopada 2025 r.

Dobrodzień, dnia 23.06.2026 r.

Otrzymują / za potwierdzeniem odbioru/

1. **Wnioskodawca : Samodzielny Publiczny Zakłady Opiekuńczo – Leczniczy im. Królowej Karoli ul. Oleska 5, 46 – 380 Dobrodzień** Pełnomocnik: Michał Szkudlarski ul. Armii Krajowej 1 m8a , 45 – 071 Opole ;
2. Powiat Oleski ul. Pieloka 21, 46 – 300 Olesno 9eDoręczenie);
3. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych ul. Oleska 7, 46 – 380 Dobrodzień;
4. Zakład Energetyczny ENION SA ul. Klonowa 1, 42 – 700 Lubliniec;
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu ul. Piastowska 14, 45 – 082 Opole;
6. Urząd Miejski w Dobrodzieniu Plac Wolności 1, 46 – 380 Dobrodzień -a – a /ZM

MŁODSZY REFERENT

inż. Zofia Maciuch

URZĄD MIEJSKI
w Dobrodzieniu
Plac Wolności 1, 46-380 Dobrodzień
Tel. 34 3575 100÷102, fax wew. 30

Załącznik do decyzji Nr PP6733.4.2025 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - rozbudowa i przebudowa budynku Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego na dz. nr 520 w Dobrodzieniu ul. Oleska

Granice terenu objętego decyzją

Linie rozgraniczające teren inwestycji

BURMISTRZ
mgr Agnieszka Hurnik

mgr Helena Nowik
Projektant w zakresie planowania przestrzennego
Nr upr. 1193/91

Olnica 09-10-2025