

RGK.6733..9a.2020

## **DECYZJA** **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) oraz art. 50 ust. 1 i 4, art.51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ) oraz art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.65), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Gminę Zaręby Kościelne 07-323 Zaręby Kościelne ul. Kowalska 14 w sprawie budowy budynku komunalnego w zabudowie mieszkaniowej na działce nr ew. 238 w Zarębach Kościelnych

**ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

na rzecz

Zaręby Kościelne 07-323 Zaręby Kościelne ul. Kowalska 14

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku komunalnego w zabudowie mieszkaniowej na działce nr ew. 238 w  
Zarębach Kościelnych**

**Rodzaj inwestycji:** budowa budynku komunalnego w zabudowie mieszkaniowej na działce nr ew. 238 w Zarębach Kościelnych

**Zakres inwestycji:** ustala się zgodnie z wnioskiem ;

**Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:**

– dz. ew. nr 238 w miejscowości Zaręby Kościelne – stanowi własność Gminy Zaręby Kościelne.

### **1. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

Realizacja zamierzenia budowlanego wymaga spełnienia następujących szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem ;
- sposób zagospodarowania działki – zabudowa, tereny utwardzone, zieleń, ogrodzenie, przyłącza do sieci, miejsce na odpady ;
- ustala się minimalną powierzchnię działki biologicznie czynną – 30%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%;
- **linia zabudowy nieprzekraczalna** – od drogi publicznej (dz. nr ew. 50/4) – 12,0m od linii rozgraniczenia drogi.
- **linia rozgraniczenia minimalna** – ustala się linie rozgraniczenia zgodnie z pokazaniem na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### **2.Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego**

### **Budowa budynku mieszkalnego komunalnego**

- Maksymalna wysokość budynku – 1 kondygnacja;
- Szerokość elewacji frontowej – do 10,0m;
- Max. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) do gzymsu, attyk, okapu dachu – do 5,0m;
- Całkowita wysokość budynku do kalenicy – do 8,50 m;
- Dach dwuspadowy;
- Kąt nachylenia połaci dachowych – do 45 stopni;
- Pokrycie dachu – blacha, dachówka lub blachodachówka;

Budowa budynku mieszkalnego komunalnego należy do inwestycji celu publicznego wg art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.2204 ze zm.).

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie miejscowości Zaręby Kościelne w gminie Zaręby Kościelne.

Roboty budowlane wykonywać w sposób umożliwiający korzystanie z dojeżdż i dojazdów do posesji znajdujących się w rejonie inwestycji.

Szczegółowe rozstrzygnięcie planowanej inwestycji nastąpi na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o obowiązujące przepisy, a w szczególności:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r. poz. 124 ze zm.),
- normy i przepisy branżowe.

### **3.Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Teren planowanej inwestycji znajduje się w miejscowości Zaręby Kościelne w gminie Zaręby Kościelne. Obejmuje teren zabudowanej działki i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Stosownie do 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 (Dz. U. z 2018 r. poz.2081 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), projektowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nie jest wymagane uzyskanie decyzji organu o środowiskowych uwarunkowaniach.

Inwestor realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić m. in. ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego

ukształtowania terenu stosunków wodnych wg ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.).

Działka nie podlega strefie ochrony zabytków i wartości kulturowych.

#### **4.Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego ;
- Odprowadzenie ścieków – do przyłącza gminnej kanalizacji sanitarnej;
- Zaopatrzenie w energię elektryczną –z istniejącego przyłącza sieci energetycznej;
- Zaopatrzenie w ciepło – z własnego źródła ciepła (zalecane używanie paliw ekologicznych typu gaz, olej, energia elektryczna, biomasy);
- Odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Gospodarowanie nieczystościami stałymi – wywóz nieczystości stałych przez wyspecjalizowane jednostki oczyszczania;
- Komunikacja – dojazd do działki, zjazdem z drogi publicznej (dz. ew. nr 236);
- Należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc parkingowych.

#### **5.Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:

- a) pozbawiał ich:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem,
- c) powodował zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,.

Projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186).

#### **6.Ustalenia wynikające z przepisów szczególnych:**

Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją budowlaną opracowaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 ze zm.) oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych.

Planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające z aktów prawnych, a w szczególności:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.1186),

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 ze zm.),
- 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.),
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. , poz. 1839 ze zmianami),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.2068 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.),
- ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2268 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2013 r, poz. 21 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r, poz. 55 tj.).

**7. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały określone na mapie geodezyjnej w skali 1:1000 w obrysie oznaczonym literami A-B-C-D-A, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.**

#### UZASADNIENIE

Gmina Zaręby Kościelne 07-323 Zaręby Kościelne ul. Kowalska 14 wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawie budowy budynku mieszkalnego komunalnego w Zarębach Kościelnych.

Stosownie do art. 104 KPA przeprowadzono postępowanie administracyjne w w/w sprawie. Zgodnie z art. 53 ust.1 zawiadomiono o wszczęciu postępowania strony postępowania w drodze obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty, a inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych zawiadomiono pismem.

Do proponowanej lokalizacji inwestycji celu publicznego nie zgłoszono zastrzeżeń.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

W odniesieniu do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim Nadzór Wodny w Ostrowi Mazowieckiej zgodnie z art.53 ust . 4 pkt 6 – uzgodniono.
- Starostwem Powiatowym w Ostrowi Mazowieckiej zgodnie z art.53 ust . 4 pkt 6 – uzgodniono.

Wobec powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 2 i 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Wójta Gminy Zaręby Kościelne w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno 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 strona może złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Zaręby Kościelne. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Zaręby Kościelne ww. oświadczenia decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku, gdy w postępowaniu uczestniczy więcej niż jedna strona skutek w postaci ostateczności i prawomocności decyzji następuje z dniem doręczenia oświadczenia przez ostatnią ze stron

Z up. WÓJTA  
mgr Jolanta Mikołajczyk  
SEKRETARZ GMINY

### Załączniki:

Załącznik nr 1 – mapa w skali 1:1000 z  
wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

### Otrzymują :

Gmina Zaręby Kościelne.  
Właściciele działek sąsiednich.

a/a

Sporządził:  
Inspektor M.Pasztaleniec.  
tel. 862706004 w 26.