

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

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.08.2016r. **Gminy Garbatka-Letnisko ul. Skrzyńskich 1, 26-930 Garbatka Letnisko, działającej przez pełnomocników: Pana Marka Lisa i Pana Artura Metlerskiego wspólników „MAREL-PROJEKT” s.c. Biuro Usług Technicznych Lis Marek i Metlerski Artur, 26-600 Radom, ul. Traugutta 54/12** w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie hali sportowej, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 290 położonej przy ul. H. Lewandowicz 2 w Garbatce-Letnisko, (obręb geodezyjny Garbatka-Letnisko Południe),

### **oraz po uzgodnieniu z:**

1. Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie
2. Starostą Kozienickim
3. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie

## **USTALAM WARUNKI LOKALIZACJI**

dla inwestycji celu publicznego zamierzonej przez **Gminę Garbatka-Letnisko ul. Skrzyńskich 1, 26-930 Garbatka-Letnisko, działającą przez pełnomocników: Pana Marka Lisa i Pana Artura Metlerskiego wspólników „MAREL-PROJEKT” s.c. Biuro Usług Technicznych Lis Marek i Metlerski Artur, 26-600 Radom, ul. Traugutta 54/12**, polegającej na budowie hali sportowej, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 290 położonej przy ul. H. Lewandowicz 2 w Garbatce-Letnisko, (obręb geodezyjny Garbatka-Letnisko Południe)

### **Rodzaj inwestycji:**

Budowa hali sportowej o powierzchni zabudowy około 1800,0 m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i przeprowadzonych analiz w zakresie:**

#### **1.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- Nieprzekraczalna linia zabudowy – 9,0 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej określona na załączniku graficznym Nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji;
- Budynek należy projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75. poz. 690 ze zm.)*.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%. 20% można przeznaczyć na utwardzenie terenu.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 30% .
- Wysokość projektowanej zabudowy – kalenica na wysokości max 11,00 m od poziomu terenu. (max 1 kondygnacja nadziemna).
- Szerokość elewacji frontowej - 42,30 m z tolerancją 20%.
- Kąt nachylenia połaci dachowej budynku – dach płaski nachyleniu połaci dachowej max 10°.

#### **1.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Inwestycja nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej zlokalizowanej na działkach sąsiednich.



- Przedmiotowa działka znajduje się na terenie Otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego.
- Planowana inwestycja znajduje się w obszarze objętym ochroną w ramach europejskiego programu Natura 2000 z mocy Dyrektywy Ptasiej – Ostoja Kozienicka PLB 140013, oraz w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby.
- Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Ochronie podlega zieleń na terenie nieruchomości oraz tereny zieleni urządzonej, drzewostan przyuliczny, zieleń w obrębie przestrzeni publicznych. W przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy uzgodnić z Urzędem Gminy Garbatka-Letnisko.

### **1.3. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej.
- Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego.
- Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej.
- Gromadzenie odpadów stałych w pojemniku lub kontenerze usytuowanym na terenie inwestycji, w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami.
- Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne terenu inwestycji w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Ogrzewanie z kotłowni własnej.
- W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną – kolidujące sieci przełożyć zgodnie z warunkami uzyskanymi od dysponentów tych sieci.
- Obsługa komunikacyjna – istniejący zjazd z drogi gminnej.

### **1.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Projekt należy wykonać z zachowaniem ochrony interesów osób trzecich tj:

- Należy zachować dostęp do drogi publicznej.
- W przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji należy zapewnić właścicielom i współwłaścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności.
- Nie można ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach.
- Po zakończeniu budowy teren należy uporządkować.
- Wymagania podane wyżej mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań zawartych w prawie budowlanym i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

### **1.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.**

## **2. Linie rozgraniczenia:**

- Linie rozgraniczenia terenu inwestycji obejmującą działkę nr 290 oznaczono linią koloru czarnego i literami A,B,C,D na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji (zał. Nr 1).

## **3. Wymagania formalne:**

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem przepisów:

- ustawy z dnia 07 lipca 1994r. **prawo budowlane** (j.t. Dz.U. z 2013, poz. 1409 ze zm.)
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – **Prawo ochrony środowiska** (j.t. Dz.U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.)
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. **o ochronie przyrody** (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 627, ze zm.)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012r. **w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** (Dz.U. z 2012r., poz. 462, ze zm.)
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010r. **w sprawie ochrony p.poż budynków i innych obiektów budowlanych i terenów** (Dz.U. nr 109 poz. 719)



- innych przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych, polskich norm i zasad wiedzy technicznej oraz dokonać uzgodnień dokumentacji projektowej, wynikających z przepisów szczególnych.

## UZASADNIENIE

Postępowanie zostało wszczęte na wniosek Gminy Garbatka- Letnisko ul. Skrzyńskich 1, 26-930 Garbatka Letnisko, działającej przez pełnomocników: Pana Marka Lisa i Pana Artura Metlerskiego wspólników „MAREL-PROJEKT” s.c. Biuro Usług Technicznych Lis Marek i Metlerski Artur, 26-600 Radom, ul. Traugutta 54/12, z dnia 08.08.2016r.

Zawiadomieniem znak: RIBP.PP.6733.2.2016 z dnia 12.08.2016r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie złożonego wniosku oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień, składania wniosków i zastrzeżeń. Obwieszczenie o wszczęciu przedmiotowego postępowania umieszczono na tablicy ogłoszeń tutejszego Urzędu Gminy, w miejscu lokalizacji inwestycji: ul. Lewandowicz 2 w Garbatce-Letnisko oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Garbatka-Letnisko.

W trakcie prowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie uzyskano pozytywne uzgodnienia:

- Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Starosty Kozińskiego, w trybie przepisu art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane).
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – w trybie przepisu art. 53 ust. 5c ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji).

Równocześnie organ jako Zarządca Dróg Gminnych zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję w zakresie wpływu na drogę oraz ruch drogowy - w trybie przepisu art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane).

Zawiadomieniem znak: RIBP.PP.6733.2.2016 z dnia 09.09.2016r. powiadomiono strony postępowania, że zebrane zostały wystarczające dowody i materiały do wydania decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie oraz poinformowano o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. W wyznaczonym czasie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) strony postępowania administracyjnego o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o zebraniu wystarczających dowodów i materiałów do wydania decyzji oraz o postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia. Inwestora oraz właściciela nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, zawiadomiono na piśmie.

Działka, na której Inwestor zamierza realizować planowaną inwestycję nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- Właścicielem działki nr ewid. 290 jest Gmina Garbatka-Letnisko.
- Na działce objętej wnioskiem istnieje budynek szkoły.
- Przedmiotowa działka znajduje się na terenie zabudowanym o dominującej funkcji - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Teren nieruchomości nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie gminy Garbatka-Letnisko na realizację celów publicznych ponadlokalnych i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania



uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań samorządowych i rządowych.

- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dla wnioskowanego terenu uzyskano zgodę przy opracowaniu planu miejscowego który przestał obowiązywać na mocy ustawy.

*Działka położona jest na terenach zabudowanych opisana i oznaczona w wypisie z rejestru gruntów jako teren Bi oraz grunty orne RVI.*

- działka posiada dostęp do drogi gminnej zjazd istniejący .
- istniejące uzbrojenie pozwala na realizację inwestycji; Wzdłuż drogi biegnie wodociąg gminny, kanalizacja sanitarna oraz linia energetyczna.
- parametry terenu inwestycji są wystarczające dla realizacji zamierzenia Wnioskodawcy.
- Na terenie inwestycji nie są zlokalizowane obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów obowiązującego prawa.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów ekonomicznych przestrzeni jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych. **Wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.).**

Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji.

Decyzja o warunkach zabudowy 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 o warunkach zabudowy.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu ul. Żeromskiego 53, za pośrednictwem Wójta Gminy Garbatka-Letnisko, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba wpisana na listę odpowiedniej izby samorządu zawodowego architektów pod numerem MA 0351.

**Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją jeżeli:**

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

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ który ją wydał w trybie art. 162 § 1 pkt.1 KPA.

**Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:**

- Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczegółowymi.
- Oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Prawomocną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Załączniki:**

1. graficzny – Nr 1
2. analiza urbanistyczna – Nr 2  
wraz z częścią graficzną – Nr 2A

**Otrzymują:**

1. Gmina Garbatka-Letnisko, ul. Skrzyńskich 1,  
26-930 Garbatka Letnisko, działająca przez pełnomocników:  
Pana Marka Lisa i Pana Artura Metlerskiego wspólników  
„MAREL-PROJEKT” s.c. Biuro Usług Technicznych  
Lis Marek i Metlerski Artur, 26-600 Radom, ul. Traugutta 54/12
2. Pozostałe strony postępowania wg wykazu  
w aktach Urzędu Gminy Garbatka-Letnisko
3. Aa



**WÓJT**  
*mgr Robert Kowalczyk*