

**DECYZJA NR 9/21**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWENSTYCJI CELU**  
**PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 59 ust. 1 , art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

**ustalam**

**na rzecz Gminy Skórzec**  
**08 – 114 Skórzec, ul. Siedlecka 3**

**w a r u n k i l o k a l i z a c j i i n w e s t y c j i c e l u p u b l i c z n e g o**

dla inwestycji obejmującej budowę centrum opiekuńczo - mieszkalnego na działce nr ewid. 764/7 położonej w miejscowości Grala Dąbrowizna, gmina Skórzec.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

Zabudowa usługowa - inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) projektowaną inwestycję należy zlokalizować w terenie oznaczonym w załączniku nr 1 literami ABCDEF - A,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 12,0m od granicy drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 998) będącej własnością gminy Skórzec,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji ,
- d) szerokość elewacji frontowej – do 28,0m,
- e) wysokość kalenicy - do 8,0m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - od 3,0m do 8,0m,
- g) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 30°,
- d) wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 0,35,
- e) powierzchnia czynna biologicznie – min. 20 % powierzchni działki.

- f) należy zachować wymagane odległości od nieruchomości sąsiednich określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**Przepisy szczególne:**

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. - Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017r. poz. 2285).

2) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) inwestycja nie może mieć ujemnego wpływu na środowisko przyrodnicze – wodę, powietrze, glebę,
- b) projektowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicy obszarów objętych szczególnymi formami ochrony przyrody.

**Przepisy szczególne:**

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. - Dz. U. z 2021r. poz. 1973),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1039),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.).

3) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie inwestycji nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani do Gminnej Ewidencji Zabytków.

**Przepisy szczególne**

- ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 710 z późn. zm.).

4) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci gminnej z projektowanego przyłącza, na warunkach

- określonych przez ZGK w Skórcu,
- b) odprowadzenie ścieków socjalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze na warunkach określonych przez ZGK w Skórcu,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego, na warunkach określonych przez PGE S. A., Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Siedlce,
  - d) ogrzewanie - własna kotłownia gazowa LPG ze zbiornika zewnętrznego,
  - e) min. 12 miejsc parkingowych należy zabezpieczyć na własnym terenie, w tym również dla osób niepełnosprawnych,
  - f) gromadzenie i odbiór odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania w czystości i porządku na obszarze gminy Skórzec,
  - g) obsługa komunikacyjna - z drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 998),
  - h) odprowadzania wód opadowych - powierzchniowo na teren własny,
  - i) zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję, nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021r. poz. 624 z późn. zm.).

5) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może pozbawiać:
- dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
  - nie może powodować hałasu, wibracji i zakłóceń elektromagnetycznych, ponad dopuszczalne normy
  - nie może zanieczyszczać powietrza, wód i gleby, ponad dopuszczalne normy.

6) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska) na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

- określono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

## UZASADNIENIE

Wniosek Gminy Skórzec dotyczy budowy centrum opiekuńczo - mieszkalnego na działce nr ewid. 764/7 położonej w miejscowości Grala Dąbrowizna, gmina Skórzec.

W przedmiotowej sprawie wszczęto postępowanie administracyjne. W ustalonym terminie strony nie wniosły zastrzeżeń. Na terenie projektowanej inwestycji brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 1899) przedmiotowa inwestycja jest zaliczana do inwestycji celu publicznego.

Zachowana została funkcja zabudowy. Określona decyzją działka budowlana posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną. Projektowane uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przedmiotowa inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Siedleckim oraz PGW Wody Polskie z/s w Lublinie. Wobec faktu spełnienia warunków wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskaniu pozytywnych uzgodnień postanowiono jak w sentencji decyzji.

### POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) 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 o warunkach zabudowy.
2. Warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest wykazanie prawa własności terenu objętego wnioskiem.
3. Wygaśnięcie decyzji stwierdza zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) organ , który ją wydał jeżeli : inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
4. **Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach ul. Piłsudskiego 38 za pośrednictwem Wójta Gminy Skórzec w terminie 14 dni od jej doręczenia.**
5. **W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Skórzec, 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.**

Załącznik:

- załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1 : 1000



Decyzję przygotowała:

Maria Wróbel

upr. urb. nr 395/88

Z up. WÓJTA  
dr Mirosław Symanowicz  
ZASTĘPCA WÓJTA

Otrzymują:

1. Gmina Skórzec ul. Siedlecka 3, 08-114 Skórzec
2. a/a

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji przez osoby zainteresowane w terminie i trybie właściwym stała się ona w dniu 13.12... 2021 r. prawomocna i podlega wykonaniu

Skórzec, dnia 21.04... 2023 r.

Sprawę prowadzi:

E. Kowalczyk tel. 25 308 11 39

Z up. WÓJTA  
dr Mirosław Symanowicz  
ZASTĘPCA WÓJTA



## I. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY ORAZ STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU

Analiza niniejsza przeprowadzona jest na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

### 1. Obowiązek sporządzania planu miejscowego

W stosunku do terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego nie występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z przepisów szczególnych. W związku z tym, nie ma podstaw do zawieszenia postępowania, stosownie do art. 58 ustawy.

### 2. Rodzaj inwestycji

Budowa centrum opiekuńczo - mieszkalnego na działce nr ewid. 764/7 położonej w miejscowości Grała Dąbrowizna, gmina Skórzec.

### 3. Inwestor

Gmina Skórzec, 08-114 Skórzec, ul. Siedlecka 3.

### 4. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikająca z przepisów odrębnych Zagospodarowanie terenu

Analizy zagospodarowania terenu dokonano na podstawie załączonej mapy w skali 1:1000 obejmującej działkę, na której ma być realizowana inwestycja.

- a) dostęp do drogi publicznej – działka ma dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną, która jest własnością gminy Skórzec,
- b) istniejące uzbrojenie terenu: linia energetyczna nN

W sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz tereny użytkowane rolniczo.

#### Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zamierzona inwestycja zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko.

## II. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU

### 1. Stan faktyczny - istniejące zagospodarowanie terenu

Projektowana inwestycja będzie zrealizowana na działce na której są zlokalizowane budynki gospodarcze przeznaczone do rozbiórki.

### 2. Stan prawny terenu

Działka nr ewid. 764/7 we wsi Grała Dąbrowizna jest własnością Gminy Skórzec.

