

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art.51, ust.1, pkt. 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 778 z późn.zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 23 z późn.zm.) oraz przepisów odrębnych, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:
Gmina Cegłów, ul. Kościuszki 4, 05-319 Cegłów;

na inwestycję polegającą na: przebudowie budynku Świetlicy Wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
na terenie działek o nr ew.: 756, 757, 758 (część działki), obręb Posiadały, gmina Cegłów.

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO o znaczeniu lokalnym

Dla:

Gmina Cegłów, ul. Kościuszki 4, 05-319 Cegłów.

Rodzaj inwestycji:

przebudowa budynku Świetlicy Wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja inwestycji:

na terenie działek o nr ew.: 756, 757, 758 (część działki), obręb Posiadały, gmina Cegłów.

1. Rodzaj zabudowy: obiekt użyteczności publicznej

1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) sposób użytkowania obiektu budowlanego – zgodnie z przeznaczeniem obiektu.
- b) sposób zagospodarowania terenu – przebudowa budynku, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, porządkowanie terenu.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Ustalenia dotyczące budynku po przebudowie:

- a) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym. Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni objętej decyzją – do 0,15.
- c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 17,0 m.
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, atyki, okapu dachu wyznacza się na wysokości od 2,0 do 4,0 m (wysokość elewacji nie dotyczy ścian szczytowych których wysokość jest równa wysokości budynku w kalenicy- (z wyłączeniem kominów)).
- e) wysokość kalenicy budynku - do 6,5 m.
- f) ilość kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja.
- g) geometria dachu – dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 71 z późn.zm.).
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2016r., poz. 266) i ustawą z dnia 10 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2015r. poz. 1651 z późn. zm.).
- c) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 290 z późn.zm.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015 poz. 1422 z późn. zm.).
- d) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji.
- e) inwestor jest zobowiązany przestrzegać przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 469 z późn. zm.).

2.3 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

2.4 Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg.
- b) woda – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci.
- c) energia elektryczna – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci.
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni (wskazane stosowanie paliw ekologicznych; gazowych, płynnych, energii elektrycznej, biomasy).
- e) odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 469 z późn. zm.)
- f) odprowadzenie ścieków bytowych – do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- g) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.
- h) obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem na teren inwestycji z drogi publicznej powiatowej (działka nr ew. 621), na warunkach zarządcy drogi. W obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.

2.5 Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno- budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 290 z późn.zm.).

- 2) inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:
 - a) przed pozbawieniem:
 - 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) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: (w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) – nie nakłada się szczególnych wymagań.

3. Decyzja niniejsza nie ustala usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 290 z późn.zm.) i przepisami techniczno – budowlanymi.
4. Przedmiotowa inwestycja została uzgodniona:
 - a) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, uzgodniono bez uwag
 - b) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, postanowienie znak WS.6123.47.2017 z dnia 6.02.2017,
 - c) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 9 z właściwym zarządcą drogi, postanowienie znak ZDP-2/7332/103/2017 z dnia 6.02.2017 r.,w odniesieniu pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła.
5. Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny Nr 1 do decyzji sporządzone na mapie w skali 1:500.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Gmina Ceglów, ul. Kościuszki 4, 05-319 Ceglów, złożyła wniosek o wydanie decyzji o lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie budynku Świetlicy Wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr ew.: 756, 757, 758 (część działki), obręb Posiadały, gmina Ceglów.

Wobec sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art.4, ust.2 i art.50, ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – inwestycja wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wniosek inwestora zawierał niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52, ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania organ przeprowadził analizę, o której mowa w art. 53, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 778 z późn.zm.). W analizie tej ustalono m.in. stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, warunki w zakresie ochrony środowiska.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

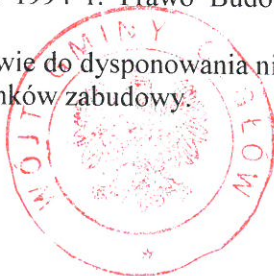
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38 za pośrednictwem Wójta Gminy Cegłów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też traci to prawo.
6. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Mińsku Mazowieckim. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:
 - a) egz. projektu technicznego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 290 z późn.zm.),
 - b) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - c) ważną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Otrzymują:

1. Gmina Cegłów
ul. Kościuszki 4
05-319 Cegłów
2. A/a



Z up. Wójta
Zastępcą Wójta
Dariusz Uchman
Dariusz Uchman

Sprawę prowadzi
Krzysztof Kaska
25 759 59 39
k.kaska@ceglow.pl