

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

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 53 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 104 ustawy z dn. 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 tekst jednolity oraz z 2018 r. poz. 149), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 10.10.2018 r. przez Gminę Kozienice ul. Parkowa 5 26-900 Kozienice reprezentowaną przez Pracownię Projektową „PIK” s.c. ul. Szeroka 24 44-240 Żory w sprawie: **ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie PSP nr 3 w Kozienicach o salę gimnastyczną z zapleczem na działkach nr 2203/21 i 2203/51 w granicach AB...HA przy ul. Konarskiego w Kozienicach,**  
po uzgodnieniu projektu decyzji:

- ze Starostą Kozienickim w sprawie ochrony gruntów rolnych- grunty klasy B i Bi nie wymagają uzgodnienia
- z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich W Warszawie - grunty klasy B i Bi nie wymagają uzgodnienia
- z Zarządem Dróg – droga gminna
- z Wojewodą Mazowieckim w zakresie zadań rządowych – w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie organ nie zajął stanowiska więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- uzgodnienie uznaje się za dokonane
- z Marszałkiem Województwa w zakresie zadań samorządowych - postanowienie znak: OTR-UO-4501.43.2018.KW z dnia 31 października 2018r.
- ze Starostą Kozienickim w zakresie zadań samorządowych -w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie organ nie zajął stanowiska więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- uzgodnienie uznaje się za dokonane

**ustalam**  
**lokalizację inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji zamierzonej przez Gminę Kozienice polegającej na:

**ROZBUDOWIE PSP NR 3 W KOZIENICACH O SALĘ GIMNASTYCZNĄ Z ZAPLECZEM NA DZIAŁKACH NR 2203/21 I 2203/51 W GRANICACH AB...HA PRZY UL. KONARSKIEGO W KOZIENICACH,**

**1. Rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa,**

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

**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – południowo-zachodnią określoną przez istniejący budynek techniczny, rozbudowę należy projektować w odległościach od granic działki i budynków na działkach sąsiednich zgodnie z § 12 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- wysokość dwie kondygnacje, wysokość kalenicy – attyki do 13 m od poziomu terenu, dach o nachyleniu połąci do 5°,
- szerokość elewacji frontowej docelowa zgodnie z wnioskiem (od strony ul. Konarskiego) 56 m z tolerancją do 20 %,
- wskaźnik powierzchni nowej zabudowy dla działki nr 2203/21 do 25%,
- zapewnić ochronę przeciwpożarową pod względem dróg pożarowych,

**2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:**

- obowiązuje ochrona drzew i krzewów, kolizje projektowanego zagospodarowania terenu z wartościową zielenią i drzewostanem polegające na konieczności usunięcia drzew lub krzewów wymagają postępowania zgodnie z art. 83-89 ustawy o ochronie przyrody,
- teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty szczególną formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody – teren nie znajduje się w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego,
- projektowanej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska – przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, teren inwestycji nie znajduje się w wyznaczonym obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 pod nazwą Ostoja Kozienicka.

**2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy znalezisko zabezpieczyć i zgłosić do Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie – Delegatura w Radomiu ul. Żeromskiego 53 zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- projektowanej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

**2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- na przebudowę sieci kolidujących z projektowaną rozbudową należy uzyskać warunki techniczne wydane przez dysponentów sieci – należy usunąć kolizje i uzyskać stosowne uzgodnienia,

- przy wykonywaniu robót budowlanych i innych czynności w pobliżu urządzeń wodnych należy stosować się do wymagań art. 192 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dn. 20.07.2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późniejszymi zmianami),

- dojazd do budynku z drogi gminnej ul. Konarskiego,

## **2.5. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszar inwestycji znajduje się poza wyznaczonym w studium ... zasięgiem wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1 %,

## **2.6. Wymagania 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:

- pozbawiał ich dostępu do drogi publicznej,
- w przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji pozbawiał ich możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu i środków łączności,
- ograniczał dopływ światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem.
- powodował zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- po zakończeniu budowy teren należy uporządkować.

Wymagania powyższe mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy od zachowania dalej idących wymagań zawartych w prawie budowlanym i innych przepisach odrębnych właściwych w sprawie.

## **2.7. Wymagania formalne:**

- uzyskać uzgodnienia projektu budowlanego wynikające z przepisów szczególnych, uwzględnić zalecenia jednostek uzgadniających,
  - rozbudowę budynku szkoły należy projektować zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dn. 14.11.2017 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2285), innymi obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - projekt budowlany opracować zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późniejszymi zmianami),
  - projekt budowlany winien spełniać warunki określone w :
    - ustawie z dn. 7.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
    - ustawie z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 tekst jednolity z późniejszymi zmianami ),
    - ustawie z dn. 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
    - ustawie z dn. 27.04.2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późniejszymi zmianami),
    - ustawie z dn. 30.04. 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
  - rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109 z 2010 r. poz. 719),
  - rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 z 2009 r. poz. 1030),
- oraz innych przepisach odrębnych właściwych w sprawie.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** - oznaczono na załączniku graficznym nr 1 w skali 1:1000 do niniejszej decyzji linią przerywaną koloru czarnego i literami AB...HA,

## **Uzasadnienie:**

Postępowanie w przedmiotowej sprawie wszczęto na wniosek Gminy Kozienice.

W trakcie postępowania administracyjnego uzyskano stosowne uzgodnienia decyzji.

Działki, na których Wnioskodawca zamierza realizować planowaną inwestycję nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do przedmiotowego terenu.

W wyniku przeprowadzonej w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3, art. 54 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- działka nr 2203/21 jest własnością Gminy Kozienice 26-900 Kozienice ul. Parkowa 5 w zarządzie PSP nr 3 ul. Konarskiego 4 26-900 Kozienice,
- działka nr 2203/51 jest własnością Gminy Kozienice ul. Parkowa 5 26-900 Kozienice,
- w Studium uwarunkowań ... Gminy działki znajdują się w obszarze usług publicznych.

Planowana inwestycja – rozbudowa PSP nr 3 o salę gimnastyczną z zapleczem jest kontynuacją istniejącego zainwestowania, jest zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem terenu w planie, który stracił ważność oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

- działka posiada dostęp do drogi publicznej – gminnej,
- teren jest uzbrojony wystarczająco dla planowanego zamierzenia budowlanego – na terenie szkoły przebiegają sieci :

wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gaz, energia elektryczna, cieć c.o.,

- w nieaktualnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy działka znajdowała się w obszarze przewidzianym pod inwestycje i posiadała zgodę na przeznaczenie nierolnicze,
- teren nie leży w obrębie stref ochrony przyrody, środowiska i ochrony dóbr kultury ustanowionych przepisami odrębnymi,

Analiza przeprowadzona stosownie do wymogów art. 53 ust. 3, art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588) wykazała, że spełnione są warunki zawarte w art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję przygotował arch. Leszek Szkutnik wpisany na listę członków MOIA pod nr MA-0815.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

#### **POUCZENIE:**

- *Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich / art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /,*
  - *Wnioskodawcy, którzy nie uzyskali prawa do terenu , nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy /art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /,*
  - *Decyzja niniejsza jest ważna do jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli:*
    - *inny Wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,*
    - *dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,*
  - *Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę,*
  - *Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio.*
- Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji na budowę.*
- Koszty realizacji roszczeń określa organ w odrębnym postępowaniu na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wniesione w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.*

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Burmistrza Gminy Kozienice w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oświadczenia i odwołania można składać w Urzędzie Miejskim w Kozienicach ul. Parkowa 5 26-900 Kozienice w pokoju nr 10.

#### **Informacja:**

*Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:*

- projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i decyzjami wymaganymi przepisami szczegółowymi,
- oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- prawomocną decyzję o lokalizacji celu publicznego,

#### **Załączniki:**

Załącznik graficzny nr 1 – część graficzna decyzji

Załącznik nr 2 – część opisowa analizy

#### **Otrzymują:**

1. Gmina Kozienice ul. Parkowa 5 26-900 Kozienice
2. Pracownia Projektowa „PIK” s. c. ul. Szeroka 24 44-240 Żory
3. Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3 ul. Konarskiego 4 26-900 Kozienice
4. a/a

#### **Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego 03-719 Warszawa ul. Jagiellońska 2



*Burmistrz Gminy Kozienice*  
*mgr Piotr Kozłowski*



Załącznik nr 2 do decyzji znak: GS.6733.14.2018.MB z dnia 22.11.2018r.

Wnioskodawca: Gmina Kozienice ul. Parkowa 5 26-900 Kozienice

Planowane zamierzenie inwestycyjne: rozbudowa szkoły PSP nr 3 o salę gimnastyczną z zapleczem na działkach nr 2203/21 i 2203/51 w granicach AB...HA przy ul. Konarskiego w Kozienicach,  
**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 CELU PUBLICZNEGO** sporządzona zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3, art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego.

1. Plan zagospodarowania przestrzennego Kozienic uchwalony Uchwałą RNMiG w Kozienicach nr VIII/42/89 z dnia 28.09.1989 r. oraz aktualizację planu zatwierdzoną uchwałą RMiG Kozienice nr VII/58/92 z dn. 19.03.1992 r. – opracowania straciły ważność dn. 31.12.2003 r.

2. Gmina Kozienice posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Rady Miejskiej Nr XXIV/317/2008 z dnia 9.10.2008 r.

3. Analiza wymagań zawartych w art. 53 ust. 3, art. 54 ustawy:

**3.1. Rodzaj inwestycji** – zabudowa usługowa,

**3.2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

**a. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – południowo-zachodnią określoną przez istniejący budynek techniczny, rozbudowę należy projektować w odległości od granic działki i budynków na działkach sąsiednich zgodnie z § 12 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- wysokość rozbudowy- dwie kondygnacje, wysokość kalenicy – attyki do 13 m od poziomu terenu, docelowa szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Konarskiego) zgodnie z wnioskiem 56 m z tolerancją do 20 %, dach o spadku do 5°,

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy dla działki nr 2203/21 ustala się do 25 %,

- zapewnić ochronę przeciwpożarową pod względem dróg pożarowych,

**b. ochrona środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- projektowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia i dopuszczenia, zakazy i nakazy dotyczące potrzeb ochrony środowiska

- przedsięwzięcie nie znajduje się w wyznaczonym obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 pod nazwą Ostoja Kozienicka

- projektowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia i dopuszczenia, zakazy i nakazy dotyczące potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych,

- teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty szczególną formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody – teren inwestycji nie znajduje się w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego,

- obowiązuje ochrona drzew i krzewów, kolizje projektowanego zagospodarowania terenu z wartościami zieleni i drzewostanem polegające na usunięciu drzew lub krzewów wymagają postępowania zgodnie z art. 83-89 ustawy o ochronie przyrody,

**c. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- na przebudowę uzbrojenia kolidującego z projektowaną rozbudową należy uzyskać warunki techniczne wydane przez dysponentów sieci – należy usunąć kolizje i uzyskać stosowne uzgodnienia,

- dostawa ciepła z istniejącej sieci c.o.

**d. wymagania 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:

- pozbawiał ich dostępu do drogi publicznej,

- w przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji pozbawiał ich możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu i środków łączności,

- ograniczał dopływ światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem,

- powodował zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,

- po zakończeniu budowy teren należy uporządkować,

**e. ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych, osuwiskowych i zalewowych:**

- inwestycja nie znajduje się w granicach terenów szkód górniczych i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszar inwestycji znajduje się poza wyznaczonym w studium uwarunkowań ... gminy Kozienice zasięgiem wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1 %,

**f. zgodność decyzji z przepisami odrębnymi;**

- terenu lokalizacji inwestycji nie dotyczą ograniczenia i dopuszczenia, zakazy i nakazy dotyczące potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej określonych w przepisach odrębnych,

- terenu lokalizacji inwestycji nie dotyczą ograniczenia i dopuszczenia, zakazy i nakazy dotyczące potrzeb ochrony środowiska

- teren inwestycji nie znajduje się w wyznaczonym obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 pod nazwą Ostoja Kozienicka,

- teren inwestycji nie znajduje się w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego i nie jest objęty szczególną formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,

**3.3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

- w granicach działek objętych decyzją oznaczono na załączniku graficznym w skali 1:1000 linią przerywaną koloru czarnego i literami AB...HA,

**4. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

- działka nr 2203/21 jest własnością Gminy Kozienice ul. Parkowa 5 28 26-900 Kozienice w zarządzie PSP nr 3 ul. Konarskiego 4 26-900 Kozienice,

- działka nr 2203/51 jest własnością Gminy Kozienice ul. Parkowa 5 26-900 Kozienice,

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

Projekt decyzji przygotował arch. Leszek Szkutnik wpisany na listę MOIA pod nr MA 0815.

Burmistrz Gminy Kozienice

*mgr Piotr Kozłowski*