

RG.6733.12. 2019.MK

## DECYZJA

### O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Mszczonów**, w imieniu której działa pełnomocnik **Pani Joanna Okraska**, złożonego w dniu 21.10.2019r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosku z dnia 14.11.2019r. o zmianę sporządzonego projektu decyzji dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku szkoły podstawowej o salę gimnastyczną oraz dodatkowe pomieszczenia dydaktyczne, pomieszczenia socjalne, szatnie i sanitariaty na terenie działki nr ew. 99/1 w obrębie Piekary, gm. Mszczonów oraz dokonaniu analizy na podstawie ustawy

### USTALAM

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku szkoły podstawowej o salę gimnastyczną oraz dodatkowe pomieszczenia dydaktyczne, pomieszczenia socjalne, szatnie i sanitariaty na terenie działki nr ew. 99/1 w obrębie Piekary, gm. Mszczonów.

#### **1. Rodzaj inwestycji (ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy).**

(zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowa produkcyjna, cmentarze, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej)

**Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej - granice terenu objętego inwestycją określa załącznik graficzny nr 1 do decyzji.**

#### **a. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:**

- **nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia – zgodnie z załącznikiem graf. nr 1;**  
*Zakazuje się stosowania betonowych prefabrykowanych wypełnień przęseł ogrodzeń od strony drogi.*
- **nieprzekraczalna linia zabudowy – dla części dobudowywanej budynku szkoły - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;**
- **wskaźnik powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – od 10% do 20%;**
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (bez elementów szczytowych i lukarn dachowych) - max 9m;**
- **szerokość elewacji frontowej – budynku po rozbudowie - 53m ± 5m;**
- **dach budynku:**
  - **geometria dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 45°;**
  - **kierunek głównej kalenicy wyznaczony został i wrysowany na załączniku graficznym do decyzji,**
  - **wysokość głównej kalenicy – max 11m.**

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1065), Ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2068), Ustawy Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 2268 z późn. zm.).

**b. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska – Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1839).
2. Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody (park krajobrazowy, obszar krajobrazu chronionego) – teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r. (tj. Dz. U. 2018r. poz. 1614 z późn. zm.).
3. Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.  
Dla terenu objętego wnioskiem nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.  
Według wypisu rejestru gruntów z dnia 17.01.2019r. na działce nr ew. 99/1 w obrębie Piekary występują użytki: inne tereny zabudowane Bi w areale 0,98ha.
4. Działka zlokalizowana jest w sąsiedztwie ujęcia wody oraz na terenie ochrony pośredniej od ujęcia wody.
5. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych:
  - a) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r. (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
  - b) ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
  - c) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
  - d) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską;
  - e) przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
5. W obrębie lokalizacji inwestycji (powierzchnia terenu obejmująca projektowaną budowę wraz z kołnierzem max 3,0m wokół budynku) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu (podwyższenie) maksymalnie o 0,5m w stosunku do poziomu istniejącego.
6. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą gruntów sąsiada
7. Powierzchnia biologicznie czynna - min. 40% powierzchni terenu objętego inwestycją.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z art. 83 ustawy z dn. 17.01.2018r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1614 z późn. zm.).

#### **c. Warunki w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2067) w sąsiedztwie działki objętej inwestycją znajdują się obiekty wpisane do Rejestru Zabytków:

- Dwór (nr rej. 1157/315),
- Park Dworski (nr rej. 1157/315).

#### **d. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: z istniejącego przyłącza; rozbudowa na warunkach zarządcy sieci.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na działce w odległościach określonych przepisami odrębnymi; docelowo projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej gminnej na warunkach gestora sieci, w przypadku jej budowy.
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza; rozbudowa na warunkach Zakładu Energetycznego.
- zasilanie w gaz - nie dotyczy.
- zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródło ciepła. Dopuszcza się realizację zbiornika na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup>
- usuwanie odpadów obowiązuje zbiórka odpadów z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz na wysypisko zgodnie z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1454 z późn. zm.).

#### **e. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu**

Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 4725W.

Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 20-u miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.

#### **2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

### **3. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych.**

- projektowane obiekty muszą spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U z 2019r. poz. 1065) oraz w innych przepisach odrębnych,
- rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą; wszelkie inwestycje w obrębie linii 15kV w pasie 15m w uzgodnieniu i na warunkach ZE - nie dotyczy,
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.),
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25 poz.133),
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z zarządcami sieci,
- przed wydaniem pozwolenia na budowę/uzyskaniem możliwości budowy na podstawie zgłoszenia należy uzyskać decyzję na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1161).

### **4. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granice obszaru objętego niniejszą decyzją określa mapa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik do niniejszej decyzji.**

### **5. Okres ważności decyzji.**

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub możliwość budowy na podstawie zgłoszenia,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

Zgodnie z art. 5 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Annę Krawczyk-Mechocką z Pracowni Urbanistyczno-Projektowej Związku Międzygminnego „Mazowsze Zachodnie” w Mszczonowie z/s w Wiskitkach.

## **UZASADNIENIE**

Po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Mszczonów**, w imieniu której działa pełnomocnik **Pani Joanna Okraska**, złożonego w dniu 21.10.2019r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosku z dnia 14.11.2019r. o zmianę sporządzonego projektu decyzji dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku szkoły podstawowej o salę gimnastyczną oraz dodatkowe pomieszczenia dydaktyczne, pomieszczenia socjalne, szatnie i sanitariaty na terenie działki nr ew. 99/1 w obrębie Piekary, gm. Mszczonów, uznano, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 50 ust. 1 i 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzję wydano zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przeprowadzeniu analizy oraz po uzyskaniu uzgodnień

stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zawiadomieniem z dnia 31.10.2019r. wszczęto postępowanie w sprawie wydania decyzji dla w/w inwestycji, informując o tym pełnomocnika inwestora, strony postępowania, Sołtysa Sołectwa Piekary /w dn.04.11.2019r./ w celu poinformowania mieszkańców Sołectwa Piekary.

W dniu 04.11.2019r. wysłano projekt decyzji opracowany przez osobę uprawnioną wraz z pismem przewodnim do organów uzgadniających.

Decyzję wydano zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przeprowadzeniu analizy oraz po uzyskaniu uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Starosta Powiatu Żyrardowskiego** zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych/ otrzymał projekt decyzji w dniu 06.11.2019 r. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie wypowiedział się w powyższej sprawie we wskazanym zakresie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, **uważa się za dokonanie uzgodnienia** projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

**Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu** zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r. otrzymał projekt decyzji w dniu 13.11.2019 r. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie wypowiedział się w powyższej sprawie /w zakresie melioracji/, co zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, **uważa się za dokonanie uzgodnienia** projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

**Powiatowy Zarząd Dróg w Żyrardowie** zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanowieniem PZD.SDiM.441.19.2019 z dnia 22.05.2019 r. /data wpływu do urzędu 27.05.2019 r./ **uzgodnił pozytywnie oraz wniósł uwagę** do projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **rozbudowie i nadbudowie budynku szkoły podstawowej o salę gimnastyczną oraz dodatkowe pomieszczenia dydaktyczne, pomieszczenia socjalne, szatnie i sanitariaty na terenie działki nr ew. 99/1 w obrębie Piekary, gm. Mszczonów, że planowana inwestycja nie może negatywnie wpływać na układ komunikacyjny drogi powiatowej nr 4725W (Mszczonów – Piekary - Wygnanka-granica województwa – (Cychry) oraz stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego a sama lokalizacja powinna przebiegać poza koroną drogi.**

**Wojewoda Mazowiecki i Starosta Powiatu Żyrardowskiego** zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt.10 i 10a ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm. otrzymali projekt decyzji: **Starosta Powiatu Żyrardowskiego** w dniu 06.11.2019 r. i **Wojewoda Mazowiecki** w dniu 08.11.2019 r. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie wypowiedzieli się w powyższej sprawie, co zgodnie z art. 5 w/w ustawy, **uważa się za dokonanie uzgodnienia** projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

**Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie** postanowieniem OTP-UO-4501.124.2019.MŻ z dnia 18.11.2019r. /data wpływu do urzędu 25.11.2019r./ zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt.10 i 10a, art. 53 ust.5 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnił w/w projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań samorządowych.

Po upływie terminu wskazanego w ustawie na uzgodnienie przez organy uzgadniające, zawiadomieniem z art. 10 kpa zostały poinformowane strony postępowania, pełnomocnik inwestora, Sołtys Sołectwa Piekary w celu poinformowania mieszkańców Sołectwa.

Ponadto, po dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustalona lokalizacja inwestycji celu publicznego nie narusza obowiązujących przepisów odrębnych.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.



Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Halina Wawruch  
Zastępcą Burmistrza

#### Otrzymują:

1. P. Joanna Okraska – pełnomocnik Gminy Mszczonów /wnioskodawca inwestycji/,
2. P. Małgorzata Sekulska – Dyrektor Szkoły Podstawowej w Piekarach;
3. A/a.

Sprawę prowadzi:

Małgorzata Kusiak - Wydział Rozwoju Gospodarczego  
(tel. kontaktowy 46 858 28 57).