

Brochów, dnia 02.08.2021 r.

BP.6733.4.2021

04.10.2021
(data)

Z WÓJTA

Papaj M.

Monika Papjan

Inspektor ds. Ochrony Środowiska,
Budownictwa i Planowania Przestrzennego

DECYZJA NR 286.2021

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 28.05.2021 r., przez Gminę Brochów z siedzibą w Brochowie 125, 05-088 Brochów

USTALAM

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie Gminnego Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnego w Brochowie na działkach ew. nr 315, 316 w obrębie Brochów w gm. Brochów, oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 literami od A do D.

I. Rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa;

II. Inwestycja obejmuje:

a) rozbudowę Gminnego Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnego w Brochowie.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) rozbudowa Gminnego Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnego w Brochowie jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu gminnym, niezbędną do prawidłowego działania infrastruktury w gminie Brochów,
- b) stan faktyczny terenu: projektowana inwestycja zostanie zlokalizowana w liniach rozgraniczających użytków: grunty orne RV oraz inne tereny zabudowane Bi
- c) stan prawny terenu:
 - działka ew. nr 315 w obrębie Brochów – własność Gminy Brochów, wg rejestru ewidencji gruntów – inne tereny mieszkaniowe Bi oraz grunty orne RV;
 - działka ew. nr 316 w obrębie Brochów – własność Gminy Brochów, wg rejestru ewidencji gruntów – inne tereny zabudowane Bi;
- d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – maksymalnie 0,24;

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimalnie 20%;
- f) szerokość elewacji frontowej: zgodnie ze stanem istniejącym – bez zmian;
- g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 9,5 m;
- h) dach: wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 35°;
- i) wysokość kalenicy dachu: do 9,5 m;
- j) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – nie określa się;
- k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.

2) ochrony [M1] środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
- b) planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych,
- c) obowiązuje ochrona drzewostanu nieowocowego zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
- d) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) – teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach użytków gruntowych: grunty orne RV oraz inne tereny zabudowane Bi.
- e) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).
- f) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) projektowana inwestycja zostanie włączona do istniejącej infrastruktury technicznej poprzez istniejące przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczne,
- b) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej nr 380138W (działka nr ew. 309) poprzez istniejący zjazd;

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich a w szczególności:
 - pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;
- b) należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.) w celu ochrony przed niszczeniem wszelkich urządzeń melioracji wodnych, znajdujących się w obrębie terenu inwestycji oraz w jego najbliższym sąsiedztwie.

IV. Projekt decyzji uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) z następującymi organami:

a) Starostą Sochaczewskim

- projekt decyzji doręczony według zwrotnego potwierdzenia odbioru dnia 18.06.2021 r. i stosownie do art. 53 ust. 5 cytowanej ustawy, niewyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, przez organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych, uznaje się za uzgodnienie decyzji;

b) Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego

- postanowienie z dnia 02.07.2021 r. znak DOso-4082/34/21 uzgadniające lokalizację inwestycji celu publicznego

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji, określone literami od A do D wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek Gminy Brochów, z siedzibą w Brochowie 125, 05-088 Brochów, złożony w dniu 28.05.2021 r., wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie Gminnego Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnego w Brochowie na działkach ew. nr 315, 316 w obrębie Brochów, gm. Brochów.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie

wymaga ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji. Zgodnie z art. 56 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W toku postępowania strony nie wniosły uwag w sprawie.

Zgodnie z art. 61 § 4 KPA oraz z art. 53 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) właściciele nieruchomości, na których będzie lokalizowana przedmiotowa inwestycja zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania oraz o przysługującym im prawie do czynnego uczestniczenia w postępowaniu na piśmie, natomiast pozostałe strony o wszczęciu postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia i w sposób zwyczajowo przyjęty tj. przez sołtysa oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Brochów.

Obwieszczenie z dnia 31.05.2021 r. przesłano do Sołtysa wsi Brochów, z prośbą o zawiadomienie mieszkańców o wszczęciu postępowania poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń sołectwa, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Publiczne obwieszczenie nastąpiło z dniem 31.05.2021 w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Brochowie (<http://www.brochow.bip.org.pl>) oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Brochów. Do organu od stron postępowania nie wpłynęły żadne wnioski czy też uwagi.

W toku postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia, projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, został przedstawiony do uzgodnienia przy piśmie z dnia 15.06.2021 r. w trybie art. 106 Kpa:

- Dyrektorowi Kampinoskiego Parku Narodowego stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- Staroście Sochaczewskiemu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 6 w/w ustawy w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Do projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji dołączone zostały również wymagane przepisami prawa załączniki – przygotowane przez osobę uprawnioną do sporządzenia projektu decyzji.

Dyrektor Kampinoskiego Parku Narodowego postanowieniem z dnia 02.07.2021 r. uzgodnił lokalizację inwestycji celu publicznego podkreślając, że „*nie stwierdza negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na przyrodę parku narodowego*”

Pozostałe organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 cytowanej ustawy, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Działając na podstawie art. 10 § 1 organ zawiadomieniem z dnia 07.07.2021 r. poinformował wszystkie strony postępowania o zgromadzeniu pełnego materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia administracyjnego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów i złożenia końcowego oświadczenia. Strony nie wniosły żadnych uwag odnośnie zebranego materiału dowodowego.

Działając na podstawie art. 9, 10 § 1 i 49 § 1 i § 2 KPA oraz art. 53 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) organ w dniu 07.07.2021 r. w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Brochów, zawiadomił wszystkie strony postępowania o wydanych postanowieniach oraz o zgromadzeniu pełnego materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia administracyjnego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz złożenia końcowego oświadczenia. Publiczne obwieszczenie nastąpiło z dniem 09.07.2021 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Brochowie (<http://www.brochov.bip.org.pl>) oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Brochów. Do organu od stron postępowania nie wpłynęło żadne oświadczenie.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 53. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się lokalizację planowanej inwestycji. Ustalono, że:

1. W obszarze planowanej inwestycji są grunty zabudowane oraz tereny zielone. Planowana inwestycja stanowi uzupełnienie infrastruktury dla istniejącej zabudowy.
2. Działka, na których zlokalizowana będzie inwestycja stanowi własność Gminy Brochów. Teren inwestycji zlokalizowany jest na gruntach ornych RV oraz innych terenach zabudowanych Bi
3. Planowana inwestycja zostanie włączona do istniejącej infrastruktury technicznej poprzez istniejące przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczne.
4. Obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej nr 380138W (działka nr ew. 309) poprzez istniejący zjazd.
5. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
 - a) ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839)

- b) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.)
- c) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.)
- d) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

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).

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

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

Przepisu lit. b nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza organ, który ją wydał.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, za pośrednictwem Wójta Gminy Brochów, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 kpa).
3. 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 (art. 127a § 1 kpa).
4. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 kpa).

Załączniki:

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



WÓJT
Gm
mgr inż. Piotr Szymański

Otrzymują:

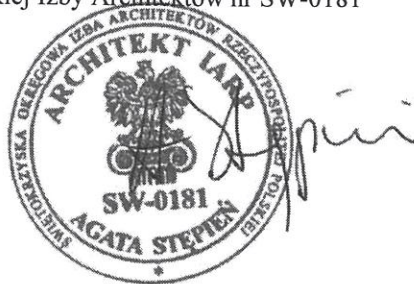
1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. A/a

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Agata Stępień

nr upr. SW-86/2010

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181





ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O LOKALIZACJI INWESTYCJI
CELU PUBLICZNEGO NR...286.2021.....
Z DNIA 02.08.2021.....
BROCHÓW, DZ. EW. NR 315, 316
BP.6733.4.2021
SKALA 1 : 1000

WOJT

mgr inż. Piotr Szymański

LEGENDA

- A D granice terenu inwestycji
- △— linia zabudowy
- X X wymiarowanie w metrach
- ▤ budynek przeznaczony do rozbudowy

WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ
Gmina: 142802-2 BROCHÓW
Obrep. 0004 BROCHÓW
Skala 1:1000

STAROSTA SOCHACZEWSKI
MAPA ZASADNICZA
GN.6642.478.2021
25.02.2021
Z up. Starosty