

## PROJEKT

RG. 6733.22.2021

Sokołów Małopolski, 2021 -.....-.....

### DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.735) oraz art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53, art. 54, art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), po rozpatrzeniu wniosku:

**Gminy Sokołów Małopolski , 36-050 Sokołów Małopolski ul. Rynek 1**

### USTALAM SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

**DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ: „Rozbudowa budynku przedszkola samorządowego w Sokołowie Małopolskim oraz zmiana sposobu użytkowania dwóch pomieszczeń dydaktycznych na szatnie w istniejącym budynku przedszkola na działkach nr ewid. 831/15, 831/4, 533/15, 833/4, 832/18, 832/6, 834/5, 834/4, 835/5, 835/4, 836/5, 836/4, 837/7, 837/6, 838/8, 838/7, 839/13, 839/12, 839/10, 839/11, 839/9, 839/8 położonych w Sokołowie Małopolskim”**

**na rzecz:** Gminy Sokołów Małopolski , 36-050 Sokołów Małopolski ul. Rynek 1

- 1. Rodzaj zabudowy:** - zabudowa usługowa
- 2. Funkcja obiektu :** - budynek przedszkola samorządowego
- 3. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak w załączniku graficznym do niniejszej decyzji;
    - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - nie więcej niż 50%,
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,
    - d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych sieci, dopuszcza się budowę nowych i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje na obszary Natura 2000;
  - 2) cechy zabudowy:
    - a) rozbudowa budynku o 2 segmenty – wschodni i południowy o łącznej powierzchni zabudowy 1300 m, powierzchnia zabudowy ogółem ( z istniejącym budynkiem przedszkola ) – 2270 m;
    - b) wysokość budynku – 1 kondygnacja nadziemna, wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu – nie więcej niż 7,0 m,
    - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mierzona od poziomu terenu do okapu dachu – w granicach od 2,5,0 m do 6,0m,
    - d) szerokość elewacji frontowej budynku (północnej) - do 71,0 m,
    - e) geometria dachu budynku – dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 23°,
    - f) kierunek głównych kalenic wzdłuż planowanych segmentów budynku;
  - 3) zmiana użytkowania dwóch sal dydaktycznych na szatnie w istniejącym budynku;

- 4) dostęp do dróg publicznych: bezpośredni do drogi gminnej – dz. nr ewid.831/15 ul. Partyzantów,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej instalacji wodociągowej w istniejącym budynku przedszkola po jej rozbudowie,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej instalacji elektroenergetycznej w istniejącym budynku przedszkola po jej rozbudowie,
  - c) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej instalacji gazowej w istniejącym budynku przedszkola po jej rozbudowie,
  - d) odprowadzenie ścieków – do istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej w istniejącym budynku przedszkola po jej rozbudowie,
  - e) ogrzewanie budynku – istniejąca kotłownia własna w istniejącym budynku przedszkola,
  - f) odprowadzenie wód opadowych - do kanalizacji deszczowej istniejącej na terenie inwestycji,
  - g) gromadzenie odpadów na terenie inwestycji i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie Sokołów Małopolski;
- 5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich, w zagospodarowaniu i zabudowie terenu inwestycji obowiązuje zapewnienie ochrony osób trzecich przed:
  - a) pozbawieniem:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez właścicieli i użytkowników sąsiednich działek,
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- 6) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
  - nie dotyczy przedmiotowego terenu;

**4. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji. Załącznik graficzny stanowi integralną część decyzji.**

#### **UZASADNIENIE**

Gmina Sokołów Małopolski, 36-050 Sokołów Małopolski ul. Rynek 1 wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa budynku przedszkola samorządowego w Sokołowie Małopolskim oraz zmiana sposobu użytkowania dwóch pomieszczeń dydaktycznych na szatnie w istniejącym budynku przedszkola na działkach nr ewid. 831/15, 831/4, 533/15, 833/4, 832/18, 832/6, 834/5, 834/4, 835/5, 835/4, 836/5, 836/4, 837/7, 837/6, 838/8, 838/7, 839/13, 839/12, 839/10, 839/11, 839/9, 839/8 położonych w Sokołowie Małopolskim”

Budowa i utrzymywanie publicznych przedszkoli stanowi cel publiczny w rozumieniu przepisów art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 poz. 65.).

Stosownie do przepisów art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycja celu publicznego lokalizowana jest w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na terenie objętym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych, w związku z tym sposoby zagospodarowania, użytkowania i zabudowy dla przedmiotowej inwestycji ustalono w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu planowanej inwestycji



poprzedzono analizą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć zawsze ani potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 839 z późn. zm).

Wnioskowany teren położony jest poza obszarem Natura 2000, najbliższy obszar NATURA 2000 o kodzie PLB 180005 „Puszcza Sandomierska”, ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229 poz. 2313 z 2004 r. z późniejszymi zmianami), położony jest około 3,8 km od wnioskowanego terenu. Oddziaływanie przedmiotowej inwestycji ze względu na jej rodzaj i skalę nie będzie wykraczać poza granice inwestycji określone liniami rozgraniczającymi w załączniku graficznym do niniejszej decyzji, a tym samym nie będzie oddziaływać na obszary NATURA 2000.

Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody ani ochroną zabytków nie jest położony na terenie górniczym, nie jest narażony na zalanie wodami powodziowymi, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Ustalone warunki uwzględniają wniosek inwestora i nie naruszają obowiązujących przepisów odrębnych, warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, ochrony interesów osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą wymagania zawodowe określone w art. 50 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został uzgodniony w wymaganym zakresie.

Strony postępowania miały możliwość zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, .....

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Sokołów Małopolski, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie oświadczenia w tej kwestii wobec Burmistrza Gminy i Miasta w Sokołowie Małopolskim. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gminy i Miasta w Sokołowie Małopolskim oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony wg załączonego rozdzielnika
3. aa

projekt decyzji sporządziła:

Zofia Mach







**ANALIZA**  
**WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**  
**W POSTĘPOWANIU ZWIĄZANYM Z WYDANIEM DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI**  
**INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

**Rodzaj inwestycji:** „Rozbudowa budynku przedszkola samorządowego w Sokołowie Małopolskim oraz zmiana sposobu użytkowania dwóch pomieszczeń dydaktycznych na szatnie w istniejącym budynku przedszkola na działkach nr ewid. 831/15, 831/4, 533/15, 833/4, 832/18, 832/6, 834/5, 834/4, 835/5, 835/4, 836/5, 836/4, 837/7, 837/6, 838/8, 838/7, 839/13, 839/12, 839/10, 839/11, 839/9, 839/8 położonych w Sokołowie Małopolskim”

**Inwestor :** Gmina Sokołów Małopolski , 36-050 Sokołów Małopolski ul. Rynek 1.

**Podstawa prawna :** art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741). Merytoryczną podstawę analizy stanowią materiały i dokumenty zgromadzone we wniosku o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

**1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych,**

- Budowa i przedszkoli szkół publicznych stanowi cel publiczny w rozumieniu przepisów art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 65.),
- Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 839 z późn. zm).
- Wg mapy ewidencji gruntów, teren inwestycji oznaczony jest symbolem Bi – inne tereny zabudowane i symbolem dr - drogi. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).
- Wnioskowany teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody ani ochroną zabytków.
- Wnioskowany teren położony jest poza obszarem Natura 2000, najbliższy obszar NATURA 2000 o kodzie PLB 180005 „Puszcza Sandomierska”, ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229 poz. 2313 z 2004 r. z późniejszymi zmianami) położony jest około 3,8 km od wnioskowanego terenu. Oddziaływanie przedmiotowej inwestycji ze względu na jej rodzaj i skalę nie będzie wykraczać poza granice inwestycji określone liniami rozgraniczającymi w załączniku graficznym do niniejszej decyzji, a tym samym nie będzie oddziaływać na obszary NATURA 2000.
- Wnioskowany teren nie jest położony na terenie górniczym, nie jest narażony na zalanie wodami powodziowymi, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

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

- Inwestycja będzie realizowana na terenie stanowiącym własność Gminy i Miasta Sokołów Małopolski.
- Na terenie planowanej inwestycji brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, teren inwestycji nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

**3. Inne informacje dotyczące terenu inwestycji**

- W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Młp. zatwierdzonym Uchwałą Nr XVIII/51/77 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Sokołowie Młp. z dnia 30.03 1977 r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym WRN Nr 4/77 poz. 20 z dnia 01.06 1977 r z późniejszymi zmianami, który utracił ważność na podstawie art. 67 ustawy , o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskowany teren nie był przeznaczony dla realizacji inwestycji należących do ponadlokalnych zadań celu publicznego.

- W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na terenie objętym projektem decyzji nie przewiduje się zadań rządowych i samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

Wykorzystane materiały:

- informacje zawarte we wniosku inwestora
- mapy zasadnicza w skali 1:1000 i ewidencyjna w skali 1: 1000
- koncepcja rozbudowy budynku dydaktycznego i zmiana sposobu użytkowania części tego budynku (poddasza nieużytkowego)
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokołów Małopolski
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sokołów Małopolski (nieobowiązujący)
- wizja w terenie

wyniki analizy opracowała:  
Zofia Mach