

## **DECYZJA NR 1/2023** **o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52, art. 54, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego ( t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588/ i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy /Dz. U. Nr 164, poz. 1589/ po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 24.01.2023 r. przez Gminę Magnuszew, ul. Saperów 24, 26-910 Magnuszew, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: „Rozbudowie pawilonu wystawienniczo – handlowo – usługowego (związanego z funkcjonowaniem Skansenu bojowego 1 Armii Wojska Polskiego w Mniszewie) zlokalizowanego na działkach nr 1690/1, 1679/3, 1679/8, 1682/3, 1682/2 w miejscowości Mniszew na terenie Gminy Magnuszew” po przeprowadzeniu analiz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji i po uzgodnieniu z:

- Starostą Kozienickim - organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych;
- Organem właściwym w sprawach melioracji wodnych;
- Właściwym zarządcą drogi;
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;

## **U S T A L A M** **warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji zamierzonej przez:

**Gminę Magnuszew, ul. Saperów 24, 26-910 Magnuszew**

pod nazwą:

„Rozbudowa pawilonu wystawienniczo – handlowo – usługowego (związanego z funkcjonowaniem Skansenu bojowego 1 Armii Wojska Polskiego w Mniszewie) zlokalizowanego na działkach nr 1690/1, 1679/3, 1679/8, 1682/3, 1682/2 w miejscowości Mniszew na terenie Gminy Magnuszew”

### **Rodzaj inwestycji:**

Inwestycja związana z obsługą obiektów muzealnych z towarzyszącymi urządzeniami.

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i przeprowadzonych analiz w zakresie:**

#### **1.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i stanowi kontynuację istniejącego budynku.

Planowana inwestycja stanowi uzupełnienie istniejącej infrastruktury technicznej.

- Nieprzekraczalna linia zabudowy - 16 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 79 - oznaczona na kopii mapy stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji;
- Intensywność wykorzystania powierzchni terenu
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki objętej wnioskiem;
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 %
- ustalenia dla projektowanego budynku wystawienniczo – handlowo – usługowego.
  - szerokość maksymalna elewacji frontowej – 55,0 m
  - wysokość maksymalna głównej kalenicy dachu lub attyki – 10,0 m
  - geometria dachu – nie określa się o nachyleniu połąci dachowych pod kątem w zakresie 1<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>.

## **1.2 Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Przedmiotową inwestycję dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Działka jest zlokalizowana:

- na terenie obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 - Dolina Pilicy PLB140003 – obszar specjalny ochrony ptaków;
- na terenie obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 - Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 – obszar ochrony siedlisk;

W trakcie przygotowania i realizowania inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych art. 74 i 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).

Planowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze objętym ochroną konserwatorską).

## **1.3 Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego na warunkach jego dysponenta.
- Odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacyjnej na warunkach jej dysponenta.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii.
- Zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
- Odpady – gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz.U. 2019 poz. 701 z późn. zm.)
- Odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) – z drogi krajowej nr 79 zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych /tj. z 2020 r. poz. 470/.
- Ze względu na funkcję planowanej inwestycji miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnym (nie koniecznie w granicach inwestycji) w liczbie minimum 10 stanowisk postojowych.
- Lokalizacja urządzeń nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego w pasie drogowym drogi krajowej nr 79 wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi w trybie art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. z 2020 r. poz. 470).

## **1.4 Wymagania dotyczące praw osób trzecich:**

Uwzględnić wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich co oznacza, iż projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności, dopływu światła dziennego oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz.124) oraz obowiązujących normach;

## **1.5 Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Nie dotyczy;

## **1.6 W zakresie ochrony obiektów i urządzeń melioracyjnych:**

W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi, zobowiązuje się Inwestora do:

- Przestrzegania zapisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne /Dz. U. z 2022 r. poz. 1549 ze zm./ przy wykonywaniu planowanej inwestycji.
- Ustalenia w terenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
- Wyłącznie w przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego

Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

- Wyłącznie w przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi dokonać ich przebudowy lub/i likwidacji na obszarze inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską.
- Przekazania do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy lub/i likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

## 2. Linie rozgraniczenia:

Linie rozgraniczenia projektowanej inwestycji oznaczono na załączniku graficznym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

## 3. Wymagania formalne:

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania poniższych ustaw i rozporządzeń, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane):

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1935) oraz Polskie Normy i odpowiednie dla branży opracowania.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25 z 1995 r., poz. 133).
- Ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. z 2020r. poz. 470).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1549 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 55).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

## UZASADNIENIE

Postępowanie zostało wszczęte na wniosek **Gminy Magnuszew, ul. Saperów 24, 26-910 Magnuszew.**

Działki, na których Inwestor zamierza realizować planowaną inwestycję nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

Projektowana inwestycja stanowi rozbudowę istniejącego budynku.

Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenach objętych zakazami, wynikającymi z potrzeb ochrony środowiska. Działka jest zlokalizowana:

- na terenie obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 - Dolina Pilicy PLB140003 – obszar specjalny ochrony ptaków;
- na terenie obszaru specjalnej ochrony NATURA 2000 - Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 – obszar ochrony siedlisk;

Przedmiotową inwestycję nie dotyczą ograniczenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze objętym ochroną konserwatorską).

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów ekonomicznych przestrzeni jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Magnuszew w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Z dniem doręczenia Wójtowi Magnuszewa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) projekt niniejszej decyzji sporządził architekt wpisany na listę odpowiedniej izby samorządu zawodowego architektów pod numerem MA nr - 2117.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ który ją wydał w trybie art. 162 § 1 pkt.1 KPA

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczegółowymi
- Oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Prawomocną decyzję o lokalizacji celu publicznego.

Otrzymują:

- Inwestor j.w.
- Gmina Magnuszew
- Strony w/g wykazu
- A / A



**WOJT GMINY**  
*Marek*  
**mgr Inż. Marek Drapała**

**Decyzja niniejsza jako niezaskarżona  
w terminie i trybie przewidzianym  
w K.P.A. stała się ostateczna  
w dniu 11.04.2023.....  
i podlega wykonaniu**

**WOJT GMINY**  
*Marek*  
**mgr Inż. Marek Drapała**