

**DECYZJA NR 7.2023****O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późniejszymi zmianami) oraz art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, ust 2f) i ust. 2h), art. 53÷56 i art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 6 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 czerwca 2023 r. **Gminy Rybno**

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego **zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego (sklepu) na świetlicę wiejską** we wsi **Złota** w gminie Rybno

**U S T A L A M****I. RODZAJ I LOKALIZACJA INWESTYCJI :**

Zamierzeniem inwestycyjnym jest zabudowa usługowa realizująca cel publiczny obejmująca zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego (sklepu) na świetlicę wiejską na działce nr ewid. 68 we wsi Złota w gminie Rybno.

**II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH :**

- 1) Należy uwzględnić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z następujących przepisów odrębnych :
  - a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późniejszymi zmianami).
  - b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
  - c) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późniejszymi zmianami).
  - d) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późniejszymi zmianami).
  - e) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późniejszymi zmianami).
  - f) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w *sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183, z późniejszymi zmianami).
  - g) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późniejszymi zmianami).
  - h) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, z późniejszymi zmianami).
  - i) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późniejszymi zmianami).
  - j) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późniejszymi zmianami).
  - k) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w *sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego* (Dz. U. nr 93 poz. 623, z późniejszymi zmianami).

- l) Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o *odnawialnych źródłach energii* (tekst jednolity z 2022 r. poz. 1378, z późniejszymi zmianami).
  - m) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o *ochronie przeciwpożarowej* (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 869, z późniejszymi zmianami).
  - n) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w *sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz. U. nr 109 poz. 719, z późniejszymi zmianami).
- 2) Ustala się następujące warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
- a) Zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego (sklepu) na świetlicę wiejską realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, będącej zarazem istniejącą linią zabudowy, pokazanej na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
  - b) Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy budynku w stosunku do powierzchni działki objętej decyzją, wynoszący według stanu istniejącego 18,8%, w wyniku zmiany sposobu użytkowania budynku nie ulegnie zmianie.
  - c) Ustala się, że szerokość elewacji frontowej budynku, wynosząca według stanu istniejącego 9,64 m, po zmianie sposobu jego użytkowania zgodnie z niniejszą decyzją nie ulegnie zmianie.
  - d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, po zmianie sposobu jego użytkowania zgodnie z niniejszą decyzją, ustala się na ok. 3,90 m.
  - e) Dach budynku, po zmianie sposobu jego użytkowania zgodnie z niniejszą decyzją, ustala się jako jednospadowy, o równoległym do frontu działki kierunku kalenicy, o wysokości kalenicy ok. 3,90 m, a ponadto ustala się, że kąt nachylenia połaci dachowej wynosić będzie ok. 5%.
  - f) Detale architektoniczne, rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka budynku, poddanego zmianie sposobu użytkowania zgodnie z niniejszą decyzją, muszą nawiązywać do odpowiednich elementów budynków usługowych, położonych w tym rejonie gminy Rybno.
- 3) Ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :
- a) Ze względu na specyfikę przedsięwzięcia (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego - sklepu na świetlicę wiejską bez istotnej zmiany wielkości ingerencji w środowisko przyrodnicze) nie występuje potrzeba formułowania szczególnych warunków zagospodarowania w celu ochrony środowiska.
  - b) Ze względu na specyfikę położenia przedsięwzięcia (poza terenami wpisanymi do wojewódzkiego rejestru zabytków, a także daleko od zdefiniowanych w ustawie dóbr kultury współczesnej) nie występuje potrzeba formułowania szczególnych warunków zagospodarowania w celu ochrony tych wartości. Niemniej jednak w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty mające w oczywisty sposób cechy zabytkowe należy roboty przerwać, powiadomić o tym właściwy miejscowo Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków i do czasu podjęcia przez ten Urząd stosownej decyzji robót ziemnych nie wznawiać.
- 4) Ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :
- a) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego do wodociągu gminnego.
  - b) Odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego zbiornika na nieczystości ciekłe odpowiadającego przepisom odrębnym, opróżnianego okresowo przez podmioty posiadające stosowną koncesję Wójta Gminy Rybno.
  - c) Odprowadzanie ścieków deszczowych - wody opadowe i roztopowe z dachu i powierzchni utwardzonych odprowadzać do gruntu w obrębie własnej działki.

- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.
  - a) Ogrzewanie - w oparciu o indywidualne źródło ciepła, wykorzystujące czynnik dopuszczony przepisami odrębnymi.
  - b) Odpady stałe – gromadzić w indywidualnych odpowiednio oznakowanych pojemnikach przeznaczonych na :
    - 1. odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
    - 2. surowce wtórne,
    - 3. odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
    - 4. odpady niebezpieczne dla środowiska

spośród powyższych kategorii odpady niebezpieczne dla środowiska podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne, a pozostałe podlegają utylizacji w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Rybno.
  - c) Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej (powiatowej) zapewnić poprzez zjazd bezpośredni, realizowany na warunkach Powiatowego Zarządu Dróg w Sochaczewie.
  - d) Realizacja zagospodarowania zapewnić musi w obrębie terenu objętego decyzją niezbędną (dostosowaną do skali prowadzonej działalności świetlicowej) ilość miejsc parkowania dla samochodów osobowych pracowników i korzystających ze świetlicy.
- 5) Ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich :
- a) W celu ochrony interesów osób trzecich roboty budowlane mogą być realizowane wyłącznie na zasadach przewidzianych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późniejszymi zmianami).
  - b) Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Gmina Rybno będzie zobowiązana do poniesienia kosztów realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 oraz art. 37 w związku z art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami), o ile roszczenia te będą skutkiem niniejszej decyzji.

### III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI :

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono lit. ABCD oraz kolorem czerwonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszej decyzji.

### IV. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI :

Decyzja jest ważna na czas nieokreślony.

### V. WARUNKI WYGAŚNIĘCIA DECYZJI :

- 4) Decyzja niniejsza wygaśnie w następujących przypadkach :
  - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na terenie objętym decyzją lub
  - b) przed wydaniem w oparciu o decyzję pozwolenia na budowę wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z którego ustaleniami decyzja pozostawać będzie w sprzeczności.
- 5) Wygaśnięcie niniejszej decyzji w wyżej wymienionych przypadkach stwierdzi w drodze decyzji wydanej w trybie art. 162 §1 pkt 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* Wójt Gminy Rybno.

### VI. AUTORSTWO PROJEKTU DECYZJI :

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę – mgr inż. arch. Jolantę Zasuwa, legitymującą się uprawnieniami urbanistycznymi wydanymi przez byłego Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 1352/94 z dnia 7 czerwca 1994 r..

## UZASADNIENIE

Gmina Rybno wnioskiem z dnia 19 czerwca 2023 r. wystąpiła o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego (sklepu) na świetlicę wiejską na działce nr ewid. 68 we wsi Złota w gminie Rybno.

Po zawiadomieniu w sposób ustawowy o wszczęciu postępowania administracyjnego w wyznaczonym 7-dniowym terminie żadne wnioski od zainteresowanych postępowaniem nie wpłynęły.

Rozpatrując niniejszą sprawę stwierdza się, iż stosownie do art. 50 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami), w związku z art. 6 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późniejszymi zmianami) decyzja taka jest wymagana, a jej celem jest ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w oparciu o przepisy w/wym. ustawy i w oparciu o przepisy odrębne, gdyż dla terenu objętego wnioskiem nie sporządzono dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując obowiązujące przepisy odrębne stwierdzić należy, że w przypadku objętego wnioskiem terenu żaden przepis prawa materialnego nie stoi na przeszkodzie ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a więc w myśl art. 56 w/cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami) nie można odmówić wydania stosownej decyzji.

W szczególności podkreślić należy, że :

- Na terenie objętym wnioskiem nie ma gruntów leśnych, które na cele nieleśne wolno byłoby przeznaczyć wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- W stosunku do objętego wnioskiem terenu żaden z przepisów prawa materialnego nie nakłada na organy Gminy Rybno obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Objęte niniejszą decyzją przedsięwzięcie nie jest zaliczone na mocy przepisów odrębnych, a w szczególności na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*, do tzw. „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”.

Dlatego po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w treści decyzji sformułowano warunki wynikające bezpośrednio z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami) lub z przepisów odrębnych odnoszących się do terenu objętego decyzją bądź przedmiotu jej ustaleń.

W myśl art. 53 ust. 4 pkt 2 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami) projekt niniejszej decyzji wymagał pozytywnego uzgodnienia z organami, o których mowa w tym przepisie, t. j. z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Płocku (ze względu na położenie terenu objętego decyzją w sąsiedztwie zabytku rejestrowego) – postanowieniem nr 140/2023 z dnia 07.07.2023r., sygn. DP.5151.126.2023 oraz z Powiatowym Zarządem Dróg w Sochaczewie (jako zarządcą przyległej drogi powiatowej) – postanowieniem z dnia 11.07.2023r., sygn. PZD.D2.426.71.2023.

Decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego ma jedynie charakter przygotowawczy dla postępowania w sprawie wydania decyzji udzielającej pozwolenia na budowę i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty orzeczono jak w sentencji.

## P o u c z e n i a

1. Stosownie do art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późniejszymi zmianami) roboty adaptacyjne na wskazanym terenie i nowy, zmieniony sposób użytkowania budynku usługowego (sklepu) można rozpocząć po skutecznym zgłoszeniu do Starosty Sochaczewskiego zmiany sposobu użytkowania tegoż budynku na budynek świetlicy wiejskiej.
2. Stosownie do art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późniejszymi zmianami) roboty budowlane wymagające pozwolenia

na budowę na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do przyjęcia zgłoszenia lub wydania pozwolenia.
4. Z wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania i pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Sochaczewskiego dołączając dokumenty wymagane przepisami odrębnymi oraz niniejszą decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego potwierdzoną w zakresie jej prawomocności.
5. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57. Odwołanie od decyzji powinno (pod rygorem jego nieuwzględnienia) zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
6. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu, t.j. Wójta Gminy Rybno w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
7. Zgodnie z art.127a Kpa – w trakcie biegu terminu do wniesienia 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 przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu oraz brak jest możliwości złożenia odwołania do organu wyższego stopnia i zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
8. W przypadku niewydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia nieobarczonego brakami formalnymi wniosku o wydanie takiej decyzji wnioskodawca ma prawo wnieść do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem tutejszego organu, żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki, przy czym do terminu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od tutejszego organu.

Załączniki:

- **Załącznik nr 1** - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 z wskreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz nieprzekraczalną linią zabudowy

Otrzymują:

1. Gmina Rybno  
(w miejscu)
2. właściciel działki nr ewid. 68 we wsi Złota w gminie Rybno
3. A/a.