

PGP.6733.5.2023

DECYZJA
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana Artura Wnuk Dyrektora Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Ostrowi Mazowieckiej, ul. Duboisa 68, 07-300 Ostrów Mazowiecka

U S T A L A M

na rzecz Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Ostrowi Mazowieckiej warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego (internatu szkolnego) z przeznaczeniem na cele publicznej placówki ochrony zdrowia, opieki leczniczej i hospicyjnej wraz z budową parkingu (do 20 miejsc postojowych) i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 1105/15, 1105/16 w obrębie Małkinia Górna, gmina Małkinia Górna

- 1. Rodzaj inwestycji:** zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego (internatu szkolnego) z przeznaczeniem na cele publicznej placówki ochrony zdrowia, opieki leczniczej i hospicyjnej wraz z budową parkingu (do 20 miejsc postojowych) i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 1105/15, 1105/16 w obrębie Małkinia Górna, gmina Małkinia Górna – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji
- 2. Warunki i szczegółowe zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego**
 - 2.1. Uwarunkowania przestrzenne**
 - a) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego (internatu szkolnego) z przeznaczeniem na cele publicznej placówki ochrony zdrowia, opieki leczniczej i hospicyjnej. Dopuszcza się adaptację oraz wszelkie przebudowy wewnątrz budynku celem przystosowania pomieszczeń do pełnienia nowej funkcji.
 - b) Parametry zabudowy budynku ochrony zdrowia, ochrony leczniczej i hospicyjnej:
 - Usytuowanie zabudowy: istniejące, bez zmian.
 - Maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej budynku: istniejąca, bez zmian.
 - Dopuszczalna ilość kondygnacji: istniejąca, bez zmian.
 - Maksymalna wysokość budynku: istniejąca, bez zmian.
 - Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: istniejące, bez zmian.
 - Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: istniejąca, bez zmian.
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: istniejąca, bez zmian.
 - Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: istniejące, bez zmian.
 - Pokrycie dachu: istniejące, bez zmian.
 - c) Dopuszcza się budowę parkingu (do 20 miejsc postojowych).
 - d) Dopuszcza się montaż innych urządzeń niezbędnych do wykonania planowanej inwestycji.
 - e) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 5/100.
 - f) Projektowana inwestycja nie może kolidować z innymi sieciami. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu należy zrealizować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci.
 - g) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 682 z późn.zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1679) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

2.2. Linie zabudowy

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy kubaturowej: wyznaczona zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

3. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego**

3.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn.zm.) na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” (kod obszaru: PLB140001) wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133, z późn.zm.) oraz częściowo na obszarze specjalnej ochrony siedlisk Ostoja Nadbużańska PLH140011 zatwierdzonego Decyzją Wykonawczą Komisji (UE) 2022/231 z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie przyjęcia piętnastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2022) 854) (Dz.U. UE L z dnia 21 lutego 2022r.).
- b) Zgodnie z art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1029 z późn.zm.) organ dokonał analizy zakresu potencjalnego wpływu przedsięwzięcia oraz potencjalnych skutków dla obszaru Natura 2000. Po rozpatrzeniu sprawy, uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 cyt. ustawy „...o ocenach oddziaływania na środowisko”, charakter, lokalizację oraz zasięg oddziaływania przedsięwzięcia stwierdzono, że zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego (internatu szkolnego) z przeznaczeniem na cele publicznej placówki ochrony zdrowia, opieki leczniczej i hospicyjnej wraz z budową parkingu (do 20 miejsc postojowych) i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 1105/15, 1105/16 w obrębie Małkinia Górna, gmina Małkinia Górna nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko oraz gatunki roślin, zwierząt i siedliska przyrodnicze dla ochrony których wyznaczony został obszar Natura 2000 oraz nie naruszy spójności sieci Natura 2000. Oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, obszar Natura 2000 ograniczone będzie do najbliższego otoczenia inwestycji i czasowo do terminu prowadzenia robót.
- c) Projektowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1839) zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2022r. poz. 1071).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2556), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2022r. poz. 2625 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 699 z późn. zm.).
- e) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022r., poz. 840).

4. **Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na pastwiskach PsVI, terenach zabudowanych innych Bi, drodze dr.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 5.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: zalicznikowo, z istniejącego przyłącza energetycznego.
- 5.2. Zaopatrzenie w wodę: zalicznikowo, z istniejącego przyłącza wodociągowego.
- 5.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej.
- 5.4. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 5.5. Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- 5.6. Zaopatrzenie w gaz: zalicznikowo, z istniejącego przyłącza gazowego.
- 5.7. Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

6. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 6.1. Dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 694 o nr ew. działki 812
- 6.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 6.3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn.zm.).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn.zm.).
- 7.2. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu). Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko.
- 7.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

8. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych

- 8.1. Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 8.2. Teren planowanej inwestycji jest częściowo położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 z późn.zm.).

9. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Pan Artur Wnuk Dyrektor Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Ostrowi Mazowieckiej zwrócił się z prośbą o ustalenie warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego (internatu szkolnego) z przeznaczeniem na cele publicznej placówki ochrony zdrowia, opieki leczniczej i hospicyjnej wraz z budową parkingu (do 20 miejsc postojowych) i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 1105/15, 1105/16 w obrębie Małkinia Górna, gmina Małkinia Górna. Zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344) przedmiotowe zamierzenie budowlane należy do inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren objęty liniami rozgraniczającymi nie posiada uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należało ustalić lokalizację inwestycji celu publicznego w drodze decyzji. Dla części działki, na której planowana jest inwestycja, a która znajduje się na terenie, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, a należy uzyskać wypis i wyrys z miejscowego planu.

Na podstawie art. 61 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 53 ust. 1 i art. 53 ust. 4 pkt. 9 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono stosowne postępowanie administracyjne. W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że istnieje możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego (internatu szkolnego) z przeznaczeniem na cele publicznej placówki ochrony zdrowia, opieki leczniczej i hospicyjnej wraz z budową parkingu (do 20 miejsc postojowych) i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 1105/15, 1105/16 w obrębie Małkinia Górna, gmina Małkinia Górna, wobec czego należało orzec jak w sentencji decyzji.

W trakcie postępowania uzyskano uzgodnienia:

- z *Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji;*
- z *Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- ze *Starostą Powiatu Ostrowskiego jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych;*
- z *Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;*
- z *Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego*

POUCZENIE

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji. Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia minęło 12 miesięcy. Art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio (art. 53 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 §1 pkt. 4 Kpa, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia, zgodnie z art. 53 ust. 7 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Małkinia Górna jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce w terminie 14 dni od dnia doręczenia, przy uwzględnieniu art. 53. pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za pośrednictwem Wójta Gminy Małkinia Górna.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające

także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977), wszczyta się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 551).

Załączniki

- Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy
3. a / a.

WGJT
Bożena Kardek
mgr Bożena Kardek



Sprawę prowadzi: Ewa Orłowska tel. 29 644 29 81

