

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 2024r. poz. 1130 z późn.zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Małkinia Górna z siedzibą w Urzędzie Gminy Małkinia Górna, ul. Przedszkolna 1, 07-320 Małkinia Górna

U S T A L A M

na rzecz Gminy Małkinia Górna warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na rozbudowie, przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku po byłej szkole podstawowej z przeznaczeniem na budynek publicznego żłobka na działce o nr ew. 1298/1 w obrębie Kańkowo, gmina Małkinia Górna

1. Rodzaj inwestycji: rozbudowa, przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku po byłej szkole podstawowej z przeznaczeniem na budynek publicznego żłobka na działce o nr ew. 1298/1 w obrębie Kańkowo, 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 rozbudowę, przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku po byłej szkole podstawowej z przeznaczeniem na budynek publicznego żłobka.
- b) Parametry zabudowy budynku publicznego żłobka:
 - Usytuowanie zabudowy: główna kalenica budynku w przybliżeniu równolegle i/lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą powiatową o nr ew. działki 64.
 - Maksymalna wysokość budynku: maks. 8,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu.
 - Dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
 - Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym i/lub niesymetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych.
 - Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: od 20° do 45°.
 - Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: do 25,0 m.
 - Powierzchnia zabudowy budynku: maks. 737,0 m².
- c) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 25,0%.
- d) Maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi: nie więcej niż 20,0%.
- e) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418), 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) 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 jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich należy wyznaczyć zgodnie z rozporządzeniem 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).

2.3. Zagospodarowanie działki

Warunki zgodne z rozporządzeniem 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 nie 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 2024r. poz. 1478 z późn.zm.).
- b) 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) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2023r. poz. 1724).
- c) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 647), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn.zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1587 z późn.zm.)
- d) 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. 2024r., poz. 1292).

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 2024r., poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na terenach zabudowanych Bi.

5. Obsługa 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 sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci, a do czasu powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika na nieczystości ciekłe zlokalizowanego w granicach działki własnej.
- 5.4. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 5.5. Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych i/lub z projektowanego naziemnego lub podziemnego zbiornika na gaz płynny o pojemności do 5,0 m³.
- 5.6. 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 powiatowej o nr ew. działki 64.
- 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 2024r. poz. 320 z późn. zm.).

- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**
- a) Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418).
 - b) 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.
 - c) 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**
Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 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 2025r. poz. 418).

UZASADNIENIE

Gmina Małkinia Górna z siedzibą w Urzędzie Gminy Małkinia Górna zwróciła się z prośbą o ustalenie warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na rozbudowie, przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku po byłej szkole podstawowej z przeznaczeniem na budynek publicznego żłobka na działce o nr ew. 1298/1 w obrębie Kańkowo, gmina Małkinia Górna. Zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145) przedmiotowe zamierzenie budowlane należy do inwestycji celu publicznego. Z uwagi na fakt, iż wnioskowany teren objęty liniami rozgraniczającymi tj. działka o nr ew. 1298/1 w obrębie Kańkowo, gmina Małkinia Górna 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. 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 rozbudowy, przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku po byłej szkole podstawowej z przeznaczeniem na budynek publicznego żłobka na działce o nr ew. 1298/1 w obrębie Kańkowo, gmina Małkinia Górna, wobec czego należało orzec jak w sentencji decyzji.

W trakcie postępowania uzyskano uzgodnienia:

- z *Zarządem Dróg Powiatowych w Ostrowi Mazowieckiej, jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie inwestycji przyległych do pasa drogowego*
- z *Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych*

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 2024r. poz. 1130 z późn.zm.), wszczyna 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.

Z up. WÓJTA
Ewa Orłowska
Kierownik Referatu Planowania
Gospodarki Przestrzennej i Rewitalizacji

Otrzymują:

1. Gmina Małkinia Górna
ul. Przedszkolna 1, 07-320 Małkinia Górna
2. a / a.

Sprawę prowadzi: Ewa Orłowska tel. 29 644 29 81