

**DECYZJA Nr 6/2021
O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 104 i 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po ponownym rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 28 czerwca 2021 r. w następstwie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach z dnia 30 września 2021 r. Nr SKO.4000 -1509/2021

**ustalam
lokalizację inwestycji celu publicznego
o znaczeniu gminnym**

polegającej na przebudowie i budowie stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem wody w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie, na działce o nr ew. 1635/1 w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie, na niżej określonych warunkach:

Inwestor: Gmina Sabnie

1. Rodzaj zabudowy: obiekt infrastruktury technicznej – sanitarnej.

W skład inwestycji wchodzi:

- przebudowa budynku stacji uzdatniania wody,
- budowa odстойnika wód popłucznych o pojemności całkowitej do 20 m³, z odpływem do odbiornika – rowu,
- budowa zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne oraz neutralizatora ścieków z chlorowni o pojemności do 10m³;
- wykonanie nawierzchni utwardzonych (plac technologiczny, dojazdu, dojścia, chodniki),
- przebudowa ujęć wody do wydajności 12,5 m³/h wraz z przebudową obudów studziennych,
- przebudowa instalacji służącej do uzdatniania wody do wydajności 12,5 m³/h,
- przebudowa instalacji służącej do podawania wody na sieć,
- przebudowa instalacji sanitarnych i elektrycznych wewnętrznych w budynku,
- przebudowa, budowa i rozbiórka połączeń między obiektowych - wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych,
- montaż agregatu prądotwórczego dla awaryjnego zasilania suw,
- budowa zbiorników retencyjnych wody uzdatnionej - 2 x 100 m³,
- przebudowa przyłącza elektrycznego i złącza kablowego,
- demontaż istniejących odстойników na wody popłuczne, zbiornika bezodpływowego na ścieki: sanitarne oraz neutralizatora ścieków z chlorowni, ogrodzenia,
- budowa ogrodzenia wraz z bramą wjazdową.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wynikających z analizy warunków i zasad zagospodarowania oraz przepisów odrębnych:

- 1) linia zabudowy: nie określa się;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 65%;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 27% powierzchni terenu inwestycji;
- 4) forma architektoniczna i gabaryty budynku stacji uzdatniania wody:
 - szerokość elewacji frontowej (od strony wjazdu na działkę) od 10,0 m do 11,0 m;

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (od strony wjazdu na działkę) od 5,6 m do 7,0 m;
 - geometria dachu: dach dwuspadowy z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do elewacji frontowej (od strony wjazdu na działkę), wysokość głównej kalenicy od poziomu terenu od 5,6 m do 7,0 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°;
- 5) odstąpiono od ustalania wymagań kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 2 ust. 3 rozporządzenia 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) dla pozostałych budowli i instalacji wymienionych w ustaleniach w pkt 1, ponieważ nie odnoszą się do projektowanej inwestycji;
- 6) lokalizacja inwestycji - projektowaną inwestycję należy lokalizować w odpowiednich odległościach od istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
- Przepisy szczególne:
- a) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm.);
 - b) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
 - c) bezpieczeństwo pożarowe – stosownie do ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 961 ze zm.) i rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719)
 - d) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, ze zm.).

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowana inwestycja położona jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098);
- 2) planowana inwestycja zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) oraz zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ww. ustawy wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym Wójt Gminy Sabnie po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w dniu 8 czerwca 2021 r. wydał decyzję znak: RIŚ.6220.3.2021, o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i budowie stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem wody w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie.

Ustalenia w/w decyzji należy traktować jako warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

- 3) teren pod projektowaną inwestycję wymaga uzgodnienia w zakresie zgodności z wymogami przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);
- 4) ochrona ujęcia wody – przy projektowaniu i wykonywaniu inwestycji przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.).

Dla ujęcia wody decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim z dnia 05.10.2018r. LU.ZUZ.2.4100.238.2018.MS ustanowiono strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla studni (obszar w formie prostokąta o bokach 15,5 m x 18,5 m), w której wprowadzono zobowiązania,

nakazy i zakazy. Ustalenia cyt. decyzji należy jako warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych w zakresie ochrony wód w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę;

- 5) inwestycja nie powinna kolidować z istniejącym drzewostanem, w przypadku kolizji trasy sieci z drzewostanem nieoznaczonym na mapie i ewentualną koniecznością dokonania wycinki, należy uzyskać zgodę na wycinkę lub uzgodnić technologię robót budowlanych w miejscu kolizji w odrębnym postępowaniu administracyjnym.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Działka o nr ew. 1635/1, na której została zaprojektowana inwestycja położona jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków pod Nr A -339 decyzją z dnia 30.12.1983 r. oraz pod Nr A-437 z dnia 09.09.1994 r. jako zespół dworski wraz z parkiem krajobrazowym; w granicach strefy „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej i strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego. W związku z powyższym teren inwestycji podlega ochronie i opiece zgodnie ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz710, ze zm.). Zakres i rodzaj niezbędnych prac wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na obszarze zamierzenia inwestycyjnego nie występują dobra kultury współczesnej, w rozumieniu art. 2 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

5. Ustalenia w zakresie obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi wewnętrznej nr 1647/3, połączonej z drogami wewnętrznymi: nr 1647/2, 1647/1 i 1648, a następnie z drogą publiczną kategorii krajowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia,
- 3) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 5) gospodarka odpadami – na działce przewidzieć miejsce na pojemnik służący do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji, okresowo opróżniany, na warunkach uzgodnionych z Wójtem Gminy Sabnie;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne o pojemności do 10 m³ okresowo opróżnianego przez uprawniony podmiot i wywóz do oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzanie ścieków technologicznych z chlorowni do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki o pojemności do 10 m³ okresowo opróżnianego przez uprawniony podmiot i wywóz do oczyszczalni ścieków;
- 8) ogrzewanie budynku – elektryczne;
- 9) miejsca postojowe – nie dotyczy.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję projektować i budować tak, aby chroniła uzasadnione interesy osób trzecich, a w szczególności:

- nie pozbawiała dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- nie powodowała hałasu, wibracji i zakłóceń elektrycznych i promieniowania;
- nie zanieczyszczała powietrza, wody i gleby.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- na terenie zamierzenia inwestycyjnego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie tych przepisów.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji i obszaru, na który będzie oddziaływać,

Oznaczono graficznie literami ABCDEFGHIJKLL-A, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 28 czerwca 2021 r. Gmina Sabnie, 08-331 Sabnie wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji, polegającej na przebudowie i budowie stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem wody na działce o nr ew. 1635/1 w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie. Do wniosku dołączono charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu oraz granice terenu objętego wnioskiem w formie graficznej oraz decyzję Wójta Gminy Sabnie z dnia 8 czerwca 2021 r. RIŚ.6220.3.2021, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 26 sierpnia 2021 r. znak: RIŚ.6733.3.2021 Wójt Gminy Sabnie wydał na rzecz Gminy Sabnie decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie i budowie stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem wody w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie, na działce o nr ew. 1635/1 w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie.

Od powyższej decyzji do tut. Urzędu wpłynęło odwołanie podpisane przez Panią Sylwię Soszyńską, Edytę Dahl oraz Pana Dariusza Soszyńskiego i Mariusza Soszyńskiego. W treści odwołania skarżący nie zgadzają się na proponowany przebieg drogi dojazdowej do inwestycji. Według skarżących zaburza to funkcjonowanie nieruchomości wchodzącej w skład Zespołu Dworskiego w Kurowicach, a tym samym stwarza komplikacje w infrastrukturze całego zespołu wpisanego do rejestru zabytków. Wytoczona przez gminę droga dawno nie istnieje, w jej zastępstwie odwołujący wskazali inną propozycję dojazdu na mapie stanowiącej załącznik do odwołania.

Decyzją Nr SKO.4000-1509/2021 z dnia 30 września 2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Siedlcach uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Uchylając decyzję SKO zarzuciło brak uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą drogi krajowej, a także zobowiązało organ I instancji do odniesienia się do zarzutów zawartych w odwołaniu.

W związku z powyższym przy ponownym rozpatrywaniu sprawy organ prowadzący postępowanie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy do zarządcy drogi krajowej - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie.

Odnosząc się do zarzutów przedstawionych w odwołaniu należy wskazać, że Gmina Sabnie jako inwestor i właściciel działki o nr ew. 1635/1 na której planowana jest projektowana inwestycja oraz działek o nr ew.: 1647/2 i 1647/3 poprzez które inwestycja będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej (działka o nr ew. 1652), ma prawo decydowania w kwestii wyboru obsługi komunikacyjnej dla planowanej inwestycji. W chwili obecnej obsługa komunikacyjna nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 1635/1 odbywa się poprzez działkę Państwa Sylwi, Dariusza i Mariusza Soszyńskich oraz Edyty Dahl. Jednakże ten sposób korzystania z nieruchomości nie jest formalnie uregulowany. W ocenie organu utrudnia to swobodne korzystanie z nieruchomości.

W chwili obecnej Państwo Soszyńscy i Pani Dahl korzystają w sposób nieograniczony z nieruchomości stanowiących działki o nr ew. 1647/2 i 1647/3. Poczynione przez ww. działania inwestycyjne zostały zrealizowane bez zgody i wiedzy właściciela tych działek tj. Gminy Sabnie. W związku z tym Gmina Sabnie nie może ponosić konsekwencji tych działań.

W związku z realizacją planowanej inwestycji Gmina Sabnie chciałaby uregulować w sposób formalny korzystanie z działki o nr ew. 1635/1. Droga (działki o nr ew.: 1647/2 i 1647/3) wbrew twierdzeniom odwołujących istnieje w terenie. Jednakże korzystanie z niej w chwili obecnej jest niemożliwe z uwagi na fakt, iż Państwo Soszyńscy i Pani Dahl bez zgody i wiedzy właściciela

działek wybudowali ogrodzenie, tym samym pozbawili możliwości swobodnego dojazdu do nieruchomości na której znajduje się stacja uzdatniania wody.

Działki, poprzez które planowana jest obsługa komunikacyjna inwestycji są własnością Gminy Sabnie. W ewidencji gruntów stanowią drogi wewnętrzne. W ocenie tut. organu przewidziany w projekcie decyzji dostęp do drogi publicznej na pewno nie naruszy konstrukcji zabudowań i otoczenia – wpisanych do rejestru zabytków.

W związku z powyższym zasadne jest, aby obsługa komunikacyjna odbywała się w sposób przewidziany w opracowanym projekcie decyzji celu publicznego.

Zgodnie z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), celami publicznymi są: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.

W związku z tym planowana inwestycja jest celem publicznym, który zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, organ I instancji odpowiednio poprzez obwieszczenie i zawiadomienie poinformował strony o projektowanym zamierzeniu inwestycyjnym, wszczęciu postępowania administracyjnego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Po dokonaniu analizy (art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw.) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego p.n. „przebudowa i budowa stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem wody w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie” oraz po dokonaniu uzgodnień projektu decyzji z właściwymi organami (art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu jw.) organ I instancji uznał, że wykonanie tej inwestycji jest zasadne.

Warunki zabudowy dla projektowanej inwestycji zostały ustalone w oparciu o analizę stanu istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestycja nie spowoduje ujemnego wpływu na środowisko. Nie powinna kolidować z drzewostanem.

Zgodnie z art. 61 § 4 K.p.a strony zostały powiadomione o wszczęciu postępowania celem zapoznania się z zebranymi materiałami i zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie. W ustalonym terminie strony nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji uzgodniony został w koniecznym zakresie (biorąc pod uwagę charakter inwestycji i jej lokalizację), przez niżej wymienione organy i jednostki:

- Starostę Sokołowskiego;
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- Zarządcę Dróg Krajowych – Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie -

Postanowienie znak: O/WA.Z-3.4351.550.2021.JB z dnia 3 listopada 2021 r.

Starosta Sokołowski, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Mazowiecki Wojewódzki Konserwator zabytków nie zajęli stanowiska w wyznaczonym terminie.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) niezajęcie stanowiska przez Starostę Sokołowskiego, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 2 tygodni, od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Wobec powyższego, po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, postanowiono jak w osnowie decyzji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) - decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania za pośrednictwem Wójta Gminy Sabnie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania. 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.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Wolne od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546, ze zm.).

Wójt
Ireneusz Piotr wyszyński

Załączniki:

- załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji
- załącznik nr 2 – część tekstowa analizy warunków i zasad zagospodarowania

Projekt decyzji opracowała: mgr inż. Wiesława Klimek uprawnienia urbanistyczne Nr 397/88

Otrzymują:

1. Gmina Sabnie
2. pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie
3. aa

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

**ANALIZA
warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy oraz stanu faktycznego
i prawnego terenu**

w postępowaniu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji, polegającej na przebudowie i budowie stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem wody w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie, na działce o nr ew. 1635/1.

Wnioskodawca: Gmina Sabnie

1. Podstawa prawna opracowania analizy:

Analizę obszaru dla zabudowy i zagospodarowania terenu opracowano w oparciu o następujące przepisy:

- 1) art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- 2) rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164 poz.1589).

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) Zgodnie z art. 6 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), celami publicznymi są: budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzenia w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W związku z tym planowana inwestycja jest celem publicznym.

- 2) Przedmiotową inwestycję w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictw stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589) należy zakwalifikować jako obiekt infrastruktury technicznej – sanitarnej.
- 3) Planowana inwestycją zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym Wójt Gminy Sabnie po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w dniu 8 czerwca 2021 r. wydał decyzję znak: RIŚ.6220.3.2021, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i budowie stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem wody w miejscowości Kurowice, gmina Sabnie.

- 4) Działka o nr ew. 1635/1, na której została zaprojektowana inwestycja położona jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków pod Nr A -339 decyzją z dnia 30.12.1983 r. oraz pod Nr A-437 z dnia 09.09.1994 r. jako zespół dworski wraz z parkiem krajobrazowym; w granicach strefy „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej i strefy „K” ochrony

krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym teren inwestycji podlega ochronie i opiece zgodnie ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.). Zakres i rodzaj niezbędnych prac wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na obszarze zamierzenia inwestycyjnego nie występują dobra kultury współczesnej, w rozumieniu art. 2 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

- 5) Wnioskowana inwestycja położona jest w obszarze zabudowanym i rolnym. W granicach działki związanej z planowaną inwestycją zgodnie z rejestrem ewidencji gruntów wsi Kurowice występują grunty: Br-RIVb, RIVb i Ps V i VI oraz leśne kl. IV, przy czym teren inwestycji dotyczy wyłącznie gruntów zabudowanych klasy RIVb i ornych kl. IVb – wymaga uzgodnienia w zakresie zgodności z wymogami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).
- 6) Teren inwestycji położony jest poza:
- obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
 - terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1064, ze zm.),
 - obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
 - obszarami, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, ze zm.).

3. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym planuje się inwestycję:

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na gruntach rolnych zabudowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej kompleksu leśnego, gruntów rolnych oraz gruntów zabudowanych. Obecnie na terenie inwestycji, tj. działki o nr ew. 1635/1 znajduje się stacja uzdatniania wody wraz z ujęciem wody oraz dwie studnie głębinowe nr 2 i nr 3, odстойniki popłuczyn, wylot do rowu, zbiornik na nieczystości ciekłe, neutralizator ścieków z chlorowni. Dla ujęcia wody decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim z dnia 05.10.2018r. LU.ZUZ.2.4100.238.2018.MS ustanowiono strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla studni (obszar w formie prostokąta o bokach 15,5 m x 18,5 m).

Teren na którym jest planowana inwestycja stanowi własność inwestora – Gminy Sabnie.

4. Wnioski końcowe:

Mając na uwadze powyższe, należy ocenić, że wnioskowana inwestycja spełnia wymogi określone w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.).

Analizę opracowała: mgr inż. Wiesława Klimek, uprawnienia urbanistyczne Nr 397/88

Wójt
Ireneusz Piotr Wyszynski