

Korytnica, dnia 22.09.2026r.

RK.6730.199.2026

D E C Y Z J A Nr 199/2026

o warunkach zabudowy

Na podstawie art.59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j .Dz.U. z 2026r. poz. 538.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2025r, poz.1691),i po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust.4 pkt.2a,5a 6 , 8,9 powołanej na wstępie ustawy

u s t a l a m

na rzecz: Gmina Korytnica ul. Adama Małkowskiego 20; 07-120.

ustalam warunki zabudowy

dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 313 położonej w miejscowości Górki Grubaki, gmina Korytnica,

dla inwestycji

polegającej na „, przebudowie w zakresie zmiany źródła ciepła w istniejącej kotłowni oraz budowa dwóch zbiorników LPG dla Szkoły Podstawowej w miejscowości Górki – Grubaki.

Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa

Funkcja zabudowy – „,przebudowa w zakresie zmiany źródła ciepła w istniejącej kotłowni oraz budowa dwóch zbiorników LPG dla Szkoły Podstawowej w miejscowości Górki–Grubaki. wraz z urządzeniami technicznymi dającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

-Użytkowanie obiektu budowlanego winno być zgodne z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz winien być utrzymywany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności w szczególności w zakresie zachowania warunków wynikających z art. 5 ust. 1 pkt. 1 do 6 ustawy Prawo budowlane

-Sposób zagospodarowania terenu: Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz polskich norm, w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskiwania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń .

b)Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład u przestrzennego

- parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w linii istniejącego budynku szkoły

-Powierzchnia zabudowy istniejąca 1317m², projektowana minimalna1317 (bez zmian m² maksymalna 1317 m² (bez zmian)

-Powierzchnia biologicznie istniejąca 3071m² projektowana, minimalna 3000m²-maksymalna 3020m².

- Powierzchnia podlegająca przekształceniu istniejąca 1710 m², minimalna 10 m² - maksymalna 30 m².

Gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy;

-Szerokość elewacji frontowej istniejąca 73.80 m minimalna bez zm. maksymalna bez zmian

-Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych istniejąca 1682.38m² projektowana minimalna bez zmian, maksymalna bez zmian

-Liczba kondygnacji nadziemnych istniejąca 2, projektowana minimalna bez zmian, maksymalna bez zmian

-Wysokość istniejąca 10,48, projektowana minimalna bez zmian, maksymalna bez zmian

-Kąt nachylenia połaci istniejący 21 stopni, projektowany bez zmian

- 2 zbiorniki naziemne na gaz LPG

- pojemność projektowana minimalna 4850 l każdy, (pojemność łącznie nie przekracza 10m³)

-długość minimalna 4.0 m maksymalna 4,40m każdy

-szerokość minimalna 1,25 maksymalna 1.25każdy

-wysokość minimalna 1.4 m maksymalna 1.7m.

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż dotyczy gruntów zabudowanych oznaczonych jako „inne tereny zabudowane Bi”

c)Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- Miejsca do czasowego gromadzenia nieczystości stałych usytuować zgodnie z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .

- Teren inwestycji znajduje się w obszarze NATURA 2000 Dolina Liwca kod PLB140002

- zgodnie z pismem Wójta gminy Korytnica z dnia 28.07.2026 znak RK.6730.199.2026 planowana inwestycja na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 313 położonej w miejscowości Górki – Grubaki gmina Korytnica: „, przebudowa w zakresie zmiany źródła ciepła w istniejącej kotłowni oraz budowa dwóch zbiorników LPG dla Szkoły Podstawowej w miejscowości Górki –Grubaki na działce o numerze ewidencyjnym 313 wraz z urządzeniami technicznymi dającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar NATURA 2000 z punktu widzenia celów jego ochrony a jej realizacja nie przyczyni się do uszczuplenia i pogorszenia siedlisk ptaków.”

- Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. W związku z powyższym nie kwalifikuje się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

- W celu ochrony przed niszczeniem urządzeń melioracji wodnych (drenowanie, rowy otwarte i budowli na nich występujących), niszczeniem lub uszkodzaniem brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, groźeniem nieruchomości od linii brzegu należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

d)Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

-Na obszarze zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty kultury współczesnej.

e)Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi nr ewidencyjny 312 poprzez istniejący zjazd,

- należy zapewnić prawidłową komunikację wewnątrz działki w dostosowaniu do ilości pojazdów przebywających jednocześnie
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- gospodarka odpadami zgonie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy

f) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Na etapie projektowania inwestycji uwzględnić interesy osób trzecich w szczególności zabezpieczających:

- przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z infrastruktury technicznej (wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności),
- ochronę przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje,
- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednie oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych do wód powierzchniowych.

g)Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - nie dotyczy.

3 Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na załączniku mapowym ;literami od A do E, stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Przez Gminę Korytnica, złożony został w dniu 27.07.2026r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy polegającej na **przebudowie w zakresie zmiany źródła ciepła w istniejącej kotłowni oraz budowa dwóch zbiorników LPG dla Szkoły Podstawowej w miejscowości Górki –Grubaki.**

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym, na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydawana jest decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Wyznacznikiem rozstrzygnięcia merytorycznego tego rodzaju decyzji jest zgodność projektowanej inwestycji z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1.co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania teren;

1a. teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy. Warunek ten nie ma zastosowania do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy przed dniem

utrąty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie;

2.teren ma dostęp do drogi publicznej;

3.istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4.teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

5.decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6.zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b)strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c)strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu .

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. Organ w sposób określony w §3 ust. 1 i 2 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024r poz.1116) wyznaczył wokół terenu inwestycji obszar analizowany.

Na wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wyniki w załączniku nr 2

Po analizie materiału dowodowego stwierdzono, że planowania inwestycja spełnia wymagania dotyczące kontynuacji funkcji zabudowy w granicach obszaru analizowanego. Ponadto teren inwestycji spełnia pozostałe wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określone w art.61.

Wobec faktu spełnienia warunków wynikających z art.61 ust. 1 pkt 1 do 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzgodnieniu z:

- RZGW w Lublinie, Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim, który nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, który nie zajął stanowiska w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, który nie zajął stanowiska w ciągu 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

postanowiono jak w sentencji .

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Podmiot, który wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma prawo wnieść, do Wojewody Mazowieckiego, żądanie wymierzenia kary pieniężnej w przypadku stwierdzenia, przedłużenia postępowania w sprawie jej wydania, za pośrednictwem Wójta Gminy Korytnica.

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.

Niniejsza decyzja traci ważność po upływie 5 lat licząc od dnia w którym stała się ostateczna.

Załączniki

1. Kopia z mapy zasadniczej.

Otrzymują:

1. Gmina Korytnica
2. Strony w postępowaniu wg wykazu
3. a/a



WÓJT
Grażyna Chrupek

