

**DECYZJA NR 100 / 2017
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1257) oraz art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), a także art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.08.2017r., uzupełnionego i skorygowanego w dniu 14.08.2017 r., złożonego przez Gminę Wołomin, ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin, reprezentowaną przez Pełnomocnika – Pana Remigiusza Owczarka – w sprawie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy Szkoły w Zagościńcu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek ew. nr 170, 171, 172 obr. 04 w miejscowości Zagościńiec, gm. Wołomin

ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego

na rzecz
Gminy Wołomin,
ul. Ogrodowa 4,
05-200 Wołomin

dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie Szkoły w Zagościńcu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek ew. nr 170, 171, 172 obr. 04 w miejscowości Zagościńiec, gm. Wołomin.

1. Ustalenia zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Realizacja zamierzenia budowlanego wymaga spełnienia następujących warunków szczegółowych i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Szczegółowe usytuowanie projektowanej inwestycji i inne szczegółowe rozwiązania projektowe rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o obowiązujące przepisy. W projektowaniu należy uwzględniać min.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- prawo własności;
- potrzeby interesu publicznego.

Na podstawie przepisów odrębnych i wymogów kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a. rodzaj zabudowy: **zabudowa usługowa**;
- b. nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości **12,0m od granicy terenu z działką drogi gminnej nr ew. 46** (ul. Szkolna) oraz w odległości **7,0m od granicy działką drogi powiatowej nr ew. 176/5** (ul. 100-Lecia);
- c. powierzchnia zabudowy – maksymalnie **20,0%** powierzchni terenu inwestycji;
- d. powierzchnia biologicznie czynna – minimum **30,0%** powierzchni terenu inwestycji;
- e. szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie – **maksymalnie 85,0m**;
- f. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub górnej krawędzi attyki budynku – **maksymalnie 7,0m**;
- g. geometria dachów – **dwu- lub wielospadowe**, kąt nachylenia połaci **od 15° do 35°**;
- h. wysokość budynków: maksymalnie **3 kondygnacje nadziemne**; maksymalnie **12,0m**;
- i. kolorystyka elewacji – odcienie bieli, żółci lub beżu; dopuszcza się wykończenie

elewacji lub jej części w naturalnym drewnie, kamieniu, ceramice, szkłe, stali lub aluminium; wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych za wyjątkiem akcentów kolorystycznych i informacji wizualnej;

1.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a. Inwestor realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić m. in. ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu stosunków wodnych (wg ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska – (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.).
- b. wyklucza się lokalizowanie obiektów i stosowanie rozwiązań, których uciążliwość dla środowiska (hałas, zanieczyszczanie powietrza, gleby itp.) wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego,
- c. roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom,
- d. w przypadku konieczności wycinki istniejących drzew należy przestrzegać obowiązujących w tym zakresie przepisów; w razie potrzeby posiadacz terenu bądź właściciel urządzeń przesyłowych powinien uzyskać stosowną zgodę, wydaną przez właściwy organ,
- e. osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń,
- f. należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z uwagi na fakt, iż obszar całej Gminy Wołomin znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (nr 222) – poprzez nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, w granicach terenu inwestycji;

1.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a. obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej: na działce ew. nr 46 (ul. Szkolna) oraz z drogi powiatowej na działce ew. nr 176/5 (ul. 100-Lecia);
- b. budowa lub przebudowa zjazdu z drogi publicznej należy do właściciela nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu – w drodze decyzji administracyjnej – zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu;
- c. należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów w granicach terenu inwestycji bądź terenów przyległych z zachowaniem wskaźników: minimum 10 miejsc postojowych dla własnych potrzeb na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług (podstawowej – bez powierzchni zapleczy socjalnych, technicznych itp.), przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych; w bilansie miejsc postojowych można uwzględnić miejsca postojowe na działkach sąsiednich (drogi, parkingi) – za zgodą władających tymi terenami;
- d. zaopatrzenie w energię elektryczną – według warunków i po spełnieniu wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych wydanych przez gestora sieci lub zgodnie z istniejącą umową;
- e. zaopatrzenie w paliwo gazowe - według warunków i po spełnieniu wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych wydanych przez gestora sieci lub zgodnie z istniejącą umową;
- f. zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego, na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem wodociągów i po spełnieniu wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych wydanych przez właściwy zakład wodociągów;
- g. odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem wodociągów i kanalizacji oraz po spełnieniu wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych wydanych przez właściwy zakład wodociągów i kanalizacji;
- h. wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem wodociągów i kanalizacji oraz po spełnieniu wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych wydanych przez właściwy zakład wodociągów i kanalizacji; dopuszcza się również – przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych (w szczególności ustawy Prawo wodne oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) – częściowe zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce;
- i. odpady należy gromadzić w pojemnikach lub kontenerach, w miejscach lub pomieszczeniach do tego celu przeznaczonych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1422); w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć / wskazać miejsca selektywnego gromadzenia odpadów, gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21 z późn. zm.) oraz z przepisami odrębnymi;

1.4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:

- a. pozbawiał ich: dostępu do drogi publicznej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- b. powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem,
- c. powodował zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm.).

2. Ustalenia wynikające z przepisów szczególnych:

- a. Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją budowlaną, opracowaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. poz. 462 z późn. zm.), a także z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- b. Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych.
- c. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Inwestor w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji winien spełnić wymagania i warunki określone w szczególności w:
 - ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1422),
 - rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
 - ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405),
 - rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 71),
 - ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 1440),
 - rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 124),
 - ustawie z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1121),
 - ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 1987),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.)
 - ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 736 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124, poz. 1030),
 - przepisach szczegółowych i przywołanych normach.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały określone na mapie geodezyjnej w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) i oznaczone literami ABCDEFGHIJA.

UZASADNIENIE

W dniu 02.08.2017r., Gmina Wołomin, ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin, reprezentowana przez Pełnomocnika – Pana Remigiusza Owczarka – wystąpiła z wnioskiem, uzupełnionym i skorygowanym w dniu 14.08.2017r., o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie Szkoły w Zagościńcu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek ew. nr 170, 171, 172 obr. 04 w miejscowości Zagościńiec, gm. Wołomin.

Stosownie do art. 104 KPA przeprowadzono postępowanie administracyjne. Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o wszczęciu postępowania strony postępowania w drodze obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty, a inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych zawiadomiono pisemnie. W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag.

Stosownie do art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu objętego decyzją przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Przeprowadzona analiza wykazała co następuje:

Projektowana inwestycja należy do inwestycji celu publicznego wg art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie działek ew. nr 170, 171, 172 obr. 04 w miejscowości Zagościńiec, gm. Wołomin.

Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:

– dz. ew. nr 170, 171, 172 obr. 04 Zagościńiec, gm. Wołomin – właściciel: Gmina Wołomin, trwały zarząd: Szkoła Podstawowa w Zagościńcu;

Przedmiotowe działki zgodnie z ewidencją gruntów sklasyfikowana jest jako inne tereny zabudowane (Bi). Przedmiotowa inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.).

Stosownie do 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 71) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wnioski z przeprowadzonej analizy wykazały, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Ponieważ – zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi*”, a przedmiotowa inwestycja – jak wykazano wyżej – jest zgodna z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych wskazanych w niniejszej decyzji, orzeczono jak w sentencji.

W treści decyzji ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, spełniające wymagania wynikające z przepisów odrębnych i wpływające na kształtowanie ładu przestrzennego w sąsiedztwie, jak również określono inne dopuszczalne wskaźniki, parametry i cechy zabudowy, wynikające z potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, określonej w art. 1 w zw. z art. 54 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1073).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w/w. ustawy projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony z:

– Miejskim Zakładem Dróg i Zieleni w Wołominie – w zakresie wpływu na drogi gminne (ul. Szkolna) i ruch drogowy – pismem z dnia 24.08.2017 r.,

- Wydziałem Inwestycji i Drogownictwa Starostwa Powiatowego w Wołominie – w zakresie wpływu na drogę powiatową (ul. 100-Lecia) i ruch drogowy - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - Właściwym organami administracji geologicznej (Ministrem Środowiska, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego, Starostą Wołomińskim) - w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Uzgodnienie z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 53 ust. 4, nie było wymagane.

Projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja 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 (art. 63 ust. 2 i 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom postępowania administracyjnego prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem Burmistrza Wołomina, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Po wydaniu niniejszej decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niej.

Z dniem doręczenia organowi oświadczeń stron o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Skutkiem zrzeczenia jest brak możliwości zaskarżenia niniejszej decyzji do WSA.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – mapa w skali 1:1000 z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.



Z up. Burmistrza
Wanda Grygo
Wanda Grygo
NACZELNIK WYDZIAŁU
Urbanistyki

Otrzymują:

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Pan Remigiusz Owczarek – pełnomocnik Gminy Wołomin
ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin | dz. ew. nr 170, 171, 172 |
| 2. Szkoła Podstawowa w Zagościńcu
ul. Szkolna 1, 05-200 Wołomin | dz. ew. Nr 170, 171, 172 |
| 3. aa. | |

Do wiadomości:

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

