

**BURMISTRZ
WOŁOMINA**

Znak: WU.6733.4.2024

L11A
Starostwo Powiatowe w Wołominie
Wydział Inwestycji, Remontów i Administracji
wpł. 04-04-2024
L. dz.
Ilość zał.
DECYZJA NR 12 / CP / 2024

Starostwo Powiatowe w Wołominie
KANCELARIA OGÓLNA
05.02.2024r.
Wołomin, dnia 28 marca 2024r.
wpłynęło 2024-04-04
L. dz. 24 216 / 242
Ilość zał. 1 podpis

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), a także art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Powiatu Wołomińskiego z dnia 08.02.2024r., uzupełnionego i skorygowanego w dniu 09.02.2024r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie zadaszenia istniejącego boiska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną na terenie działek ew. nr 116/6, 116/8 obr. 19 Wołomin

ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego

na rzecz
Powiatu Wołomińskiego
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin

dla inwestycji polegającej na budowie zadaszenia istniejącego boiska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną na terenie działek ew. nr 116/6, 116/8 obr. 19 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 uwzględnić m.in.:

- 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 następująca wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a. rodzaj zabudowy: **zabudowa usługowa**;
- b. nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości **2,5m** od granicy terenu z działką ew. nr 116/3; przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną decyzji;
- c. powierzchnia zabudowy – maksymalnie **35,0%** powierzchni terenu inwestycji;
- d. powierzchnia biologicznie czynna – minimum **20,0%** powierzchni terenu inwestycji;
- e. szerokość elewacji frontowej – maksymalnie **50,0m**;
- f. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki obiektu – maksymalnie **10,0m**;
- g. geometria dachu – dach **płaski**, bądź też **dwu-** lub **wielospadowy** o kącie nachylenia połaci **do 35°**; dopuszcza się również dach **tukowy**;
przez dach płaski rozumie się dach o dowolnym układzie połaci (jedno-, dwu-, wielospadowy, pograżony) o maksymalnym kącie nachylenia spadków do 12°;
- h. kierunek głównej kalenicy – **równoległe** lub **prostopadłe** w stosunku do krawędzi AB terenu;
- i. wysokość obiektu: maksymalnie **10,0m**;
- j. kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, 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;
- k. kolorystyka dachów – odcienie brązu, bieli, czerni, grafitu, szarości, czerwieni.

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 i stosunków wodnych (wg ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska – tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 54).
- b. W projekcie budowlanym należy przedstawić sposób postępowania z masami ziemnymi i odpadami wytworzonymi podczas prac.
- c. Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich ani odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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 (zakaz nie dotyczy miejsc i pomieszczeń do tego celu przeznaczonych).

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

- a. obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej na działce ew. nr 107 (al. Armii Krajowej), poprzez działki regulacyjne nr ew. 116/5, 116/7, 116/4 i/lub z drogi gminnej na dz. ew. nr 124/4 i 124/5 (ul. Kobyłkowska), poprzez działki regulacyjne nr ew. 116/3, 124/6;
- 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. zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci, na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci, lub zgodnie z istniejącą umową (jeżeli nie zwiększa się projektowe zapotrzebowanie, nie zmieniają się parametry i nie narusza to warunków umowy);
- d. wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zgodnie z ustawą Prawo wodne, bądź też odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem wodociągów i kanalizacji;
- e. 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 2022r. poz. 1225); gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.);

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 2023r. poz. 682 z późn. zm.) oraz w stosownych rozporządzeniach wykonawczych, w tym wymienionych poniżej.

2. Ustalenia wynikające z przepisów szczególnych:

- a. Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwoleń na budowę / zgłoszeniem wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją, opracowaną zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1679), a także z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- b. Projekt zagospodarowania terenu, będący częścią projektu budowlanego, 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 2023r. poz. 682 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 2022r. poz. 1225),
 - 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 2023r. poz. 1094 z późn. zm.),
 - rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 320),
 - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 54),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 275),
 - 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 w skali 1:500 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) i oznaczone literami w obrysie ABCDEFA.

UZASADNIENIE

W dniu 08.02.2024r. Powiat Wołomiński wystąpił z wnioskiem (uzupełnionym i skorygowanym w dniu 09.02.2024r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie zadania istniejącego boiska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną na terenie działek ew. nr 116/6, 116/8 obr. 19 Wołomin.

Stosownie do art. 104 KPA przeprowadzono postępowanie administracyjne w w/w sprawie. 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:

Przedmiotowa budowa zadania boiska należy do inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie działek ew. nr 116/6, 116/8 obr. 19 Wołomin, gmina Wołomin.

Stan faktyczny i prawny terenu:

– dz. ew. nr 116/6 – własność Powiatu Wołomińskiego,

– dz. ew. nr 116/8 – własność Powiatu Wołomińskiego.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków dz. ew. nr 116/6, 116/8 sklasyfikowano jako *Bi* (inne tereny zabudowane). Przedmiotowa inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Stosownie do ustawy 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 2023r. poz. 1094 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) 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.

W treści decyzji ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, spełniające wymagania wynikające z przepisów odrębnych i zgodne z ukształtowanymi liniami zabudowy 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 2023r. poz. 775 z późn. zm.).

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

- Wydziałem Dróg Powiatowych Starostwa Powiatowego w Wołominie – w zakresie wpływu na drogę powiatową (al. Armii Krajowej) i ruch drogowy - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- Wydziałem Inwestycji Urzędu Miejskiego w Wołominie – w zakresie wpływu na drogę gminną (ul. Kobyłkowska) i ruch drogowy – pismem z dnia 1.03.2024r.,

- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego – w zakresie udokumentowanych wód podziemnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia 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.

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. Niniejsza decyzja spełnia wymagania Wnioskodawcy zawarte we wniosku.

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

POUCZENIE

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę pieniężną. Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,

wnieście żądanie wymierzenia tej kary.

W myśl art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji 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
ZASTĘPCA NACZELNIKA
Wydziału Urbanistyki

Jolanta Leszko

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy

Do wiadomości: Marszałek Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-472 Warszawa

