

stwierdza się, że decyzja
niniejsza jest ostateczna

INSPEKTOR

Wołomin, dnia 26.06.2016

mgr Emilia Gajcy

**BURMISTRZ
WOŁOMINA**

Wołomin, dnia 05.05.2016r.

Znak: WU.6733.8.2016

DECYZJA NR 37 / 2016
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 23) 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), a także art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1774 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.03.2016r., złożonego przez Powiat Wołomiński, ul. Prądyńskiego 3, 05-200 Wołomin, w sprawie budowy bazy dla Wydziału Inwestycji i Drogownictwa na terenie działki ew. nr 16 obr. 04, położonej przy ul. Asfaltowej 1 w miejscowości Zagościniec, gmina Wołomin

ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego

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

dla inwestycji polegającej na budowie bazy dla Wydziału Inwestycji i Drogownictwa Powiatu Wołomińskiego (budynku administracyjno - biurowego oraz trzech hal) wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną na terenie działki ew. nr 16 obr. 04 Zagościniec, położonej przy ul. Asfaltowej 1, gmina 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 następująca wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a. nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości **6,0m od granicy terenu z działką drogową nr ew. 1** (ul. Asfaltowa); przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną decyzji;
- b. powierzchnia zabudowy – maksymalnie **20,0%** działki budowlanej;
- c. powierzchnia biologicznie czynna – minimum **65,0%** działki budowlanej;
- d. szerokość elewacji frontowych budynków – maksymalnie **25,0m**
- e. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków: do okapu, gzymsu lub attyki – maksymalnie **5,0m**;
- f. geometria dachów – dachy **płaskie, jedno- lub dwuspadowe**, kąt nachylenia połaci **do 45°**;
- g. wysokość budynków: maksymalnie **2 kondygnacje** (w tym ew. poddasze użytkowe); maksymalnie **12,0m** w głównej kalenicy;

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 2013r. poz. 1232 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 gospodarczej, 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 nieowocowych należy uzyskać 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 odpowiednich zarządzeń.

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

- a. obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej na działce ew. nr 1 (ul. Asfaltowa);
- 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 z zachowaniem wskaźników: min. 30 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług (podstawowej – bez powierzchni zapleczy socjalnych, sanitarnych, technicznych itp.);
- d. dojścia i dojazdy do budynków powinny spełniać wymagania, określone w §14 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) oraz w przepisach odrębnych; zaprojektować odpowiednie miejsca postojowe oraz strefy manewrowe dla samochodów ciężarowych;
- e. wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności z ustawą Prawo wodne; w razie potrzeb zastosować separatory substancji ropopochodnych;
- f. zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci;
- g. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z wodociągu gminnego, na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem wodociągów i kanalizacji i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez właściwy zakład wodociągów i kanalizacji;
- h. odprowadzanie ścieków bytowych – do własnego, szczelnego, okresowo wybieranego zbiornika na nieczystości płynne (szamba szczelnego) o pojemności do 10m³, spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych; docelowo przewiduje się konieczność przyłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w momencie jej realizacji;
- 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 miejsca selektywnego gromadzenia odpadów. Gospodarka odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21 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 2013r. poz. 1409 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 posiadanych prawach 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 2013r. poz. 1409 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 2013r. poz. 1235 z późn. zm.),
 - 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 2015r. poz. 460 z późn. zm.),
 - 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 2015r. poz. 469),
 - ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1651 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2009r. Nr 178, poz. 1380 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 szczególnych 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 ABCDA.

UZASADNIENIE

W dniu 02.03.2016r. Powiat Wołomiński, ul. Prądzyńskiego 3, 05-200 Wołomin, reprezentowany przez Pełnomocnika - Pana Józefa Skłodowskiego – wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie bazy dla Wydziału Inwestycji i Drogownictwa na terenie działki ew. nr 16 obr. 04, położonej przy ul. Asfaltowej 1 w miejscowości Zagoścień, gmina 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 2015r. poz. 1774 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie działki ew. nr 16 obr. 04 w miejscowości Zagoścień, gmina Wołomin.

Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:

–dz. ew. nr 16 obr. 04 Zagoścień – właściciel: Powiat Wołomiński;

Przedmiotowa działka zgodnie z ewidencją gruntów sklasyfikowana jest tereny przemysłowe (Ba). 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 2015r. poz. 1651 z późn. zm.).

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 2013r. poz. 1235 z późn. zm.) 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 – przy wyznaczeniu wymaganej powierzchni biologicznie czynnej jak w niniejszej decyzji – 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 przepisów odrębnych oraz 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 2015r. poz. 199 z późn. zm.).

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 drogę gminną (ul. Asfaltowa) i ruch drogowy – pismem z dnia 19.04.2016r.,
- właściwymi 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.

Załączniki:

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



Z up. Burmistrza
Paweł Seweryniak
NACZELNIK WYDZIAŁU
Urbanistyki

Otrzymują:

1. PWiK sp. z o. o
ul. Graniczna 1, 05-200 Wołomin
2. Gmina Wołomin
ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin
3. aa.

dz. ew. Nr 147

Do wiadomości:

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

