



Wójt Gminy Wiązowna

W-WPP.6733.23.2018.KJ

Wiązowna, dnia 19. 04. 2018

DECYZJA NR ...../2018  
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 14.02.2018 r., przez Komendę Stołeczną Policji z siedzibą w Warszawie,

**USTALAM**

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie **działki nr ew.: 195** położonej w obrębie geodezyjnym **21 – Wiązowna Gminna, gmina Wiązowna.**

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu planowanej inwestycji:**

**1. Rodzaj inwestycji:**

**Budowie budynku „posterunku policji” celem zapewnienia porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli.**

Teren inwestycji oznaczono ciągłą linią oraz literami ABCDA, na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

**2. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**

- a) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym literami ABCDA – maksymalnie do 23,0% powierzchni ewidencyjnej działki. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki obejmuje sumę powierzchni zabudowy kubaturowej budynków. Zgodnie z zapisami normy PN-ISO 9836:1997. Do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni utwardzonych, dojazdów;
- b) minimalna wymagana powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- c) geometria dachu – dach płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°, wysokość głównej kalenicy do 9,0 m. Wymaganie kąta nachylenia połaci dachowych nie dotyczy połaci nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do okapu lub gzymsu do 7,0 m. Wysokość mierzy się od poziomu terenu przed głównym wejściem budynku. Dopuszcza się zaprojektowanie szczytów, lukarn, facjatek lub wykuszy wystających ponad wymaganą wysokość;
- e) szerokość elewacji frontowej (wzdłuż linii AB): 21,0 m z tolerancją +/-20% (od 16,8 m do 25,2 m), w wymaganej szerokości muszą się zmieścić również wysunięte lub cofnięte elementy bryły budynku takie jak garaż, wiata, ryzalit etc.

- f) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od drogi gminnej nr 270849W oznaczonej jako działka nr ew. 308 – ul. Leśna, zgodnie z załącznikiem mapowym (zał. Nr 1) do niniejszej decyzji;
- g) dojścia i dojazdy do budynków i działek budowlanych muszą spełniać wymagania zawarte w §14 - §15 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.);

### 3. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

- a) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.) „*niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji*”. Wniosek dostarczono w dniu 19.03.2018r., zatem termin ustawowy upłynął 09.04.2018r.
- b) Zakład Gospodarki Komunalnej – uzgodnił pozytywnie przedmiotową inwestycję postanowieniem z dnia 27.03.2018r., znak: WPP.6733.23.2018.MS.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art.60 ust. 1. art. 64 ust.1 oraz art 54 pkt 2 lit. c) cytowanej w podstawie prawnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Na mocy art. 19 ust. 1 i 2 oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. O drogach publicznych ( Dz. U. z 2016 r, poz. 1440 z późn. zm. ) zarządcą dróg gminnych na terenie Gminy Wiązowna jest Wójt Gminy, który wykonuje swoje obowiązki przy pomocy Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wiązownie reprezentowanego przez Dyrektora, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Wójta Gminy Wiązowna.

W przedmiotowej sprawie ustalono, że działki na których ma być realizowana inwestycja przylega do pasa drogowego drogi gminnej 270849W dz. nr ew. 308 (ul . Leśna). W kwestii lokalizacji zjazdu z drogi gminnej na nieruchomość objętą inwestycją, inwestor zwróci się do zarządcy drogi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wiązownie z odrębnym wnioskiem na wydanie stosownego zezwolenia. Miejsca postojowe inwestor zapewnia na terenie własnym inwestycji.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Zjazd z drogi gminnej na działkę powinien spełniać wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne określone w cytowanym wyżej rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2016 r, poz. 124 )

***Niniejsze postanowienie nie zastępuje decyzji zezwalającej na lokalizację zjazdu z drogi gminnej, o którym wyżej mowa.***

Po analizie wpływu planowanej inwestycji na w/w drogę gminną w zakresie wynikającym z w/w aktów prawnych oceniono, że planowana inwestycja nie zmniejszy bezpieczeństwa na drodze publicznej.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji

#### 4. Warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

4.1 Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, oraz zgodnie zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań zawartych w art. 5 ust. 1 i 2. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.).

4.2 Miejsca postojowe - minimum 10 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić wyłącznie powierzchnię użytkową pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pomijając powierzchnię użytkową komunikacji, pomieszczeń sanitarnych, kuchennych, socjalnych i gospodarczych, szatni, kotłowni itp.;

4.1. Inwestycja powinna spełniać wymagania i warunki określone między innymi w:

- a) ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.),
- b) ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2017r., poz. 736 z późn. zm.),
- c) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm.),
- d) ustawie z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017r., poz. 2101 z późn. zm.),
- e) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016r., poz. 2134 z późn. zm.),
- f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017r., poz. 519 z późn. zm.),
- g) ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r., poz. 1161),
- h) ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017r., poz. 2222),
- i) ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2017r., poz. 220 z późn. zm.),
- j) ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.).

4.4. Ponadto powinna spełniać warunki określone w:

- a) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. Poz. 462 z późn. zm.),
- b) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.),
- c) rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 25 poz. 133),
- d) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71),
- e) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r., poz. 124).
- f) zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r. poz. 1566 z późn. zm.):
  1. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie.
  2. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej.

3. Zwykle korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego.
  4. Zwykle korzystanie z wód obejmuje:
    - 1) pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę;
    - 2) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m<sup>3</sup> na dobę.
- g) zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r. poz. 1566 z późn. zm.):
1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
    - 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
    - 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
  2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
  3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócić stan poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.
  4. Nakaz, o którym mowa w ust. 3, nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane.
  5. Postępowania w sprawie decyzji, o której mowa w ust. 3, nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.

**5. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- a) 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 – dotyczy to brył korzeniowych jak i koron drzew,
- b) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta Gminy Wiązowna i 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,
- c) planowaną inwestycję należy prowadzić w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej,
- d) teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w obszarze otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870). Obowiązuje zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu, likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu, lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomego terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 20,0m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

e) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. (wg art. 75.1. Prawo ochrony środowiska).

**6. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa jeżeli:**

a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

**7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**UZASADNIENIE**

Do wniosku złożonego w dniu 14.02.2018 r. Wnioskodawca, dołączył kopie map przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego z przedstawionymi na niej granicami terenu objętego wnioskiem oraz charakterystykę inwestycji obejmującą określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i jego przeznaczenia, obejmującą charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko. W/w wniosek spełniał zatem wymagania art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: upzp). W dniu 05.04.2018r., do tut. Urzędu wpłynęło pismo od Zastępcy Komendanta Stołecznego Policji, z prośbą o korektę szerokości elewacji frontowej z 10,0m z tolerancją +/- 20% (od 8,0m do 12,0m), na 21,0m z tolerancją +/- 20% (od 16,8 m do 25,2m).

Działka nr ew.: 195 położona w obrębie geodezyjnym 21 – Wiązowna Gminna, gmina Wiązowna znajdują się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren inwestycji znajduje się w obszarze dla którego podjęto uchwałę nr 80/XI/07 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26.06.2007r., oraz uchwałę nr 68.IX.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28.04.2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna Centrum – Obszar B”. Realizacja inwestycji w obszarze miejscowości Wiązowna Gminna stanowi uzupełnienie i modernizację infrastruktury dla potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy.

O wszczęciu postępowania Organ zawiadomił strony stosując procedurę określoną w art. 53 ust. 1 upzp. Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został przedstawiony do uzgodnienia organom administracji, wymienionym w art. 53 ust. 4 upzp.

Na podstawie analizy załączonej do wniosku charakterystyki przedsięwzięcia i określonych w niej parametrów technicznych wynika, że planowane zamierzenie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71).

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, a niniejsza decyzja spełnia wymagania Inwestora zawarte we wniosku.

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.

Projekt decyzji sporządził Maciej Nejman posiadający uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

rup. WÓJTA  
Maciej Nejman  
Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Kielecka 44, 02-530 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określić istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

#### Załączniki:

Załącznik nr 1 - mapa geodezyjna w skali 1:1000.

#### Do wiadomości:

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

#### Otrzymują:

1. Komenda Stołeczna Policji z siedzibą w Warszawie,
2. Gmina Wiązowna w/m,
3. Wójt Gminy Wiązowna w/m,
4. a/a

Sprawę prowadzi: Karolina Jackowska tel. 22 512 58 11, email: k.jackowska@wiazowna.pl.

Urząd Gminy Wiązowna  
Wydział Planowania Przestrzennego  
ul. Lubelska 59, 05-462 Wiązowna  
godziny pracy: pon. 08.00 – 18.00, wt. – pt. 08.00 – 16.00  
www.tuwiazowna.pl