



Burmistrz Łomianek

05-092 Łomianki, ul. Warszawska 115
tel. 022 768 63 01, fax. 022 768 63 02

RGG. 6733.24.2014

Łomianki, dnia 05 czerwca 2014 r.

DECYZJA NR 149/2014 **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 267 z późn. zm) oraz art. 4 ust. 2, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku Pani Marty Andrusiak- Kierownika Referatu Inwestycji Urzędu Miejskiego w Łomiankach,

u s t a l a m lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającą na rozbudowie i przebudowie budynku Szkoły Podstawowej im. A. Pilcha ps. Góra-Dolina oraz infrastruktury sportowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, na działkach nr ew. 216, 217, położonych w Dziekanowie Nowym gm. Łomianki, przy ulicy Rolniczej.

I. USTALENIA DECYZJI:

1. **Rodzaj inwestycji:**
Obiekty użyteczności publicznej.
2. **Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:** obiekt oświaty z infrastrukturą sportową.
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - a) **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - **funkcja** – oświatowa, sportowa,
 - **linia zabudowy:** maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Rolniczej, min. 8,0m od istniejącej linii rozgraniczającej,

- **maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – nie może przekraczać wskaźnika 0,35,
- **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie może być mniejszy niż **25%** powierzchni działki,
- **szerokość elewacji frontowej:** maksymalnie 30,00m,
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** do 8,00 m,
- **wysokość głównej kalenicy:** do 12,00 m,
- **kąt nachylenia dachu** – od 5 ° do 45 °, dopuszcza się stosowanie dźwigarów łukowych,
- **układ połaci dachowych** – dach dwu lub wielospadowy- dopuszcza się stosowanie dachów łukowych,
- **kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki** – równoległy lub prostopadły.
- **potrzeby parkingowe:**
 - dla szkoły min. 1,5 miejsca parkingowego na jedno pomieszczenie do nauczania.

UWAGA!

Należy zwrócić szczególną uwagę na istniejące media w działce objętej wnioskiem.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie *określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2010 r., Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.)

Inwestycja musi być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko.

Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby (zakaz emisji do środowiska substancji, ścieków, odpadów, hałasu – przekraczających wielkości dopuszczalne określone obowiązującymi normami).

Ustala się zakaz wykonywania drenaży i urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych, w tym długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej.

- W/w działki znajdują się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dz. Urz. Województwa warszawskiego Nr 42 z 2007 r., poz. 870). Zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem projektowaną inwestycję należy zrealizować w oparciu o niżej wymienione warunki:

- *potrzeba wprowadzenia nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych.*
- *zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*

jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 17 września 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003 r. poz. 1568).

d) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- **energia elektryczna** – w oparciu o istniejące przyłącze do sieci elektrycznej. W razie potrzeby zwiększenia przydziału mocy należy uzyskać warunki techniczne z Zakładu Energetycznego w Legionowie, ul. Piłsudskiego 31A,
- **zaopatrzenie w wodę** – w oparciu o projektowane przyłącze do wodociągu gminnego zlokalizowanego w ul. Rolniczej- warunki podłączenia określi Zakład Wodociągów i Kanalizacji tut. Urzędu ul. Rolnicza nr 244, Kielpin, 05-092 Łomianki),
- **kanalizacja sanitarna** – w oparciu o projektowany zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe- do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu -warunki podłączenia określi Zakład Wodociągów i Kanalizacji, ul. Rolnicza nr 244, Kielpin, 05-092 Łomianki,
- **komunikacja** – dostęp do drogi publicznej -ul. Rolnicza (droga powiatowa) istniejącym zjazdem. Projekt budowlany ewentualnej przebudowy zjazdu z ul. Rolniczej należy uzgodnić z zarządcą drogi- Zarządem Dróg Powiatowych w Ożarowie Mazowieckim. Przed przystąpieniem do projektowania w pasie drogowym ulicy powiatowej wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej, należy uzgodnić z zarządcą drogi jej przebieg i umieszczenia wszystkich jej elementów.
- **zaopatrzenie w gaz** – w oparciu o istniejące przyłącze,
- **zaopatrzenie w ciepło** – indywidualne systemy zaopatrzenia z zastosowaniem urządzeń o możliwie najmniejszej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko - urządzenia preferowane: gaz ziemny lub płynny, oleje lekkie, energia elektryczna. Zakaz stosowania urządzeń na paliwo stałe - węgiel, koks itp.

e) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Przy braku na terenie planowanej inwestycji planu miejscowego, który mógłby precyzować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – ich konkretyzacja nastąpi na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo Budowlane* i przepisów techniczno-budowlanych (m.in. zapewnienie dostępu do drogi publicznej, ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby).

4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić niżej wymienione przepisy :

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).

Do usytuowania budynków, dojść i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, zieleni i ogrodzeń – należy stosować przepisy działu II „zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej”, z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo Budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1409 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. *Prawo wodne*, (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 145 z późniejszymi zmianami)
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1232 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 260 z późniejszymi zmianami)
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1205 z późniejszymi zmianami).

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższych ustaw i rozporządzeń, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt 2) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust. 3 pkt 3).

- Projekt uzgodnić z: rzeczoznawcą do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy, rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Granice terenu objętego wnioskiem, linie rozgraniczające teren inwestycji, linię zabudowy, przedstawiono kolorem czerwonym i literami na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e

Na wniosek Pani Marty Andrusiak- Kierownika Referatu Inwestycji Urzędu Miejskiego w Łomiankach, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku Szkoły Podstawowej im. A. Pilcha ps. Góra-Dolina oraz infrastruktury sportowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, na działkach nr ew. 216, 217, położonych w Dziekanowie Nowym gm. Łomianki, przy ulicy Rolniczej, zostało wszczęte postępowanie administracyjne (zawiadomienie stron oraz obwieszczenie).

Zgodnie z art. 53 ust. 1 cyt. „o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia,

a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie."

Przedmiotowa inwestycja położona jest na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym niniejsza decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego, wydawana jest w trybie art. 50 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2003r. Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24.03.1993 roku opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 14 z dnia 31.08.1993 roku, działka nr ew. 216, znajdowała się w odległości ok. 100 m od ul. Rolniczej na terenie przeznaczonym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niską i rolniczą, dalej na południe na terenie rolnym. Działka nr ew. 217 znajdowała się na terenie rolnym.

Z posiadanych przez tut. Urząd dokumentów planistycznych wynika, że teren, na którym znajdują się działki o nr ewid. 216, 217, położone w Dziekanowie Nowym gm. Łomianki, przy ul. Rolniczej, w odległości ok. 120 m od strony ul. Rolniczej, uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, przy sporządzaniu Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24.03.1993 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 14 z dnia 31.08.1993 roku.

Jak wynika z ewidencji gruntów: pozycja rejestrowa nr G.336 – działki nr ewid. 216, 217, położone w Dziekanowie Nowym, gm. Łomianki przy ul. Rolniczej, są o łącznej powierzchni 9974m² i posiadają klasy gruntu, B-RIIIa-6013m², S-RIIIb-1214m², S-RIIIa-2747m².

Zgodnie z art. 7 ust. 2 grunty ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. nr 121, poz. 1266 z 2004r. z późn. zm), grunty klasy III wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

Zgodnie ze „STUDIUM DLA POTRZEB PLANÓW OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ” sporządzonego przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie wnioskowany teren znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy a dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. u. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami).

Planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z istniejącym zagospodarowaniem i nie wywołuje kolizji urbanistycznej.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

1. Starosta Powiatu Warszawskiego Zachodniego, ul. Poznańska 133, 05-850 Ożarów Mazowieckim jako organ właściwy w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (postanowienie nr 211/GM/2014 z dnia 20.05.2014 r. z dnia 20.05.2014 r. oraz postanowienie nr 237/GM/2014 z dnia 27.05.2014 r.),

2. Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, ul. Ksawerów nr 8, 02-656 Warszawa (brak postanowienia). Zgodnie z art. 53 ust. 5 w nawiązaniu do art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane – data otrzymania projektu decyzji przez WZMiUW 13.05.2014 r.,
3. Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego, ul. Tetmajera nr 38, 05-080 Izabelin (postanowienie nr DOso-4082/50/14 z dnia 16.05.2014 r.),
4. Referat Inwestycji Urzędu Miejskiego w Łomiankach, ul. Warszawska nr 71, 05-092, Łomianki (pismo nr RI.7230.5.050.14 z dnia 20.05.2014 r.)
5. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – Regionalny Konserwator Przyrody, ul. Sienkiewicza nr 3, 00-015 Warszawa (brak postanowienia. Zgodnie z art. 53 ust. 5c w nawiązaniu do art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm) niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji – data otrzymania projektu decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 12.05.2014 r.),
6. Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, ul. Zarzecze 13B, 03-194 Warszawa (postanowienie nr 1050/P/NZW/14 z dnia 20.05.2014 r.)

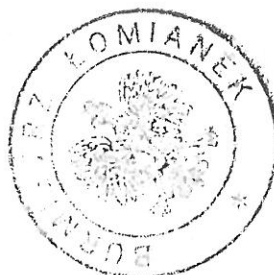
Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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

Pouczenie:

- Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.



Z up. Burmistrza Łomianek
Kierownik
Referatu Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

Adam Bieniek

Adam Bieniek

Załączniki do decyzji :

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Pani Marta Andrusiak
Kierownik Referatu Inwestycji
Urzędu Miejskiego w Łomiankach
ul. Warszawska nr 71
05-092 Łomianki
2. a/a

