

**DECYZJA NR 14/2022**

**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) zwanej dalej „k.p.a.” oraz art. 50 ust. 1 i 4, art. 54 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o planowaniu”,

po rozpatrzeniu wniosku nr 14.2022 z dnia 14.09.2022 r. złożonego przez:

**Komendę Wojewódzką Policji z siedzibą w Radomiu przy ul. 11-go Listopada 37/59, 26-600 Radom**, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie posterunku policji w gminie Sońsk wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr ew. 18 położonej w obrębie Gołotczyzna, gmina Sońsk w zabudowie usługowej,**

*po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu oraz dokonaniu uzgodnień* wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu, tj. z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie - uzgodnienie dokonane,
- Powiatowym Zarządem Dróg w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi powiatowej – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie - uzgodnienie dokonane,
- Gminą Sońsk w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi gminnej – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie - uzgodnienie dokonane,

**u s t a l a m**

na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji z siedzibą w Radomiu

lokalizację inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie posterunku policji w gminie Sońsk wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr ew. 18 położonej w obrębie Gołotczyzna, gmina Sońsk w zabudowie usługowej**

**I. Rodzaj i zakres inwestycji:**

Budowa posterunku policji (budynek biurowy oraz garażowo-magazynowy) wraz z infrastrukturą techniczną (maszt łączności radiowej) – zabudowa usługowa.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

**1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a. **linia zabudowy:** ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanej inwestycji w odległości 15,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (ul. Ciechanowskiej) oraz 8,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. A. Świętochowskiego), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b. **maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem:**  $0,70 = 70\%$ ,

Wpłynęło dnia... 22 LIS. 2022  
27 L.dz. JR-804/22

Wpłynęło dnia... 12 2 LIS. 2022  
L.dz. WKSdpt 19264/22 puu

- c. **powierzchnia biologicznie czynna:** min. 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
- d. **ustala się szerokość elewacji frontowej dla planowanej inwestycji:**
  - budynek biurowy: od 9,25m do 19,05m,
  - budynek garażowo-magazynowy: od 6,00m do 14,00m,
- e. **ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla planowanej inwestycji:**
  - budynek biurowy: od 3,30m do 3,74m,
  - budynek garażowo-magazynowy: od 3,30m do 3,60m,
- f. **ustala się geometrię dachu dla planowanej inwestycji:**
  - budynek biurowy:
    - dach płaski o kącie nachylenia dachu od 0 do 5 stopni,
    - budynek usytuowany równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - wysokość budynku lub głównej kalenicy od 3,30m do 3,74m,
    - wysokość budynku wraz z masztem łączności radiowej do 35m.
  - budynek garażowo-magazynowy:
    - dach jednospadowy o kącie nachylenia dachu od 3 do 7 stopni,
    - budynek usytuowany równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - wysokość budynku lub głównej kalenicy od 3,30m do 3,60m.
- g. lokalizacja inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz przepisami odrębnymi,
- h. stan prawny terenu objętego ustaleniami decyzji: własność Skarbu Państwa,
- i. zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), wnioskowana inwestycja jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu gminnym, dlatego warunki określono w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

## 2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a. teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916),
- b. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą o planowaniu, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326),
- c. inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).
- d. zgodnie z art. 75 ust 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973):
  - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;

- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - e. inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko, należy zachować istniejące zadrzewienia oraz wprowadzić nowe zadrzewienia. W przypadku gdyby inwestycja miała kolidować z istniejącym na terenie działki drzewostanem należy uzyskać decyzję administracyjną na wycięcie kolidujących drzew.
  - f. planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
  - g. należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- 3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a. teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
  - b. osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840), obowiązane są, przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Sońsk.
- 4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a. **zaopatrzenie w wodę** - z sieci wodociągowej poprzez przyłącze istniejące na działce inwestycyjnej,
  - b. **odprowadzanie ścieków bytowych** – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przyłącze projektowane zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci,
  - c. **utyliczacja ścieków pozostałych** – nie dotyczy,
  - d. **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – na teren własnej działki,
  - e. **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z sieci elektrycznej poprzez przyłącze istniejące na działce inwestycyjnej,
  - f. **gazownictwo** – nie dotyczy,
  - g. **zaopatrzenie w ciepło** – instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych lub indywidualne źródło ciepła, preferowane jest stosowanie proekologicznych systemów ogrzewania;
  - h. **gospodarka odpadami** – gromadzenie i segregacja odpadów musi być zgodna z wymogami regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Sońsk uchwalonego przez Radę Gminy Sońsk,
  - i. **zaopatrzenie w środki łączności** – poprzez projektowane przyłącze do sieci,
  - j. **miejsca parkingowe** – minimum 3 miejsca parkingowe.
  - k. **dostęp do drogi publicznej** – inwestycja posiada dostęp do drogi powiatowej (ul. Ciechanowskiej) poprzez istniejący zjazd.
  - l. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącą infrastrukturą techniczną, usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu należy zrealizować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci.

## **5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a. inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich.
- b. należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:
  - zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
  - ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - ochronę przed pozbawieniem 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,
- c. projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233) w celu ochrony przed niszczeniem wszelkich urządzeń melioracji wodnych, znajdujących się w obrębie terenu inwestycji oraz w jego najbliższym sąsiedztwie,
- d. projektowana inwestycja musi uwzględnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233) w zakresie wykonanych melioracji wodnych,
- e. zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- f. zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- g. lokalizacja zabudowy powinna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

## **6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- a. przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić m.in. niżej wymienione przepisy odrębne podlegające ocenie w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych .
  - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
  - Ustawa 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.

- inne ustawy i rozporządzenia wykonawcze nie wymienione powyżej, a związane z projektowaną inwestycją.
- b. Projekt budowlany inwestycji w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych podlega uzgodnieniom w zakresie określonym przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami szczególnymi.

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz pozostałe oznaczenia graficzne zostały określone na mapie w skali 1:1000, stanowiącej integralną część (załącznik graficzny) niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

W dniu 14.09.2022 r. Inwestor wystąpił do Wójta Gminy Sońsk z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie posterunku policji w gminie Sońsk wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr ew. 18 położonej w obrębie Gołotczyzna, gmina Sońsk w zabudowie usługowej.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu obwieszczone oraz zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W toku postępowania strony nie wniosły uwag w sprawie.

Teren działek inwestycyjnych nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu inwestycja wymaga ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji. Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu, dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

Teren inwestycyjny objęty wnioskiem, spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu.

Projektowana inwestycja oraz niniejsza decyzja zgodna jest z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami właściwymi, wymienionymi w ustawie o planowaniu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu projekt decyzji sporządził inż. Mateusz Skurczyk, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora i sporządzeniu wymaganej analizy rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

### **Pouczenie**

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 k.p.a. od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Wójta Gminy Sońsk w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres zadania będącego jego istotą oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu.
2. Zgodnie z art. 130 § 1 k.p.a. przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
3. Zgodnie z art. 130 § 2 k.p.a. wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.



4. Zgodnie z art. 127a k.p.a. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

5. Zgodnie z art. 51 ust 2-2i ustawy o planowaniu wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary, 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. 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.

6. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu 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.

7. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a.

8. Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego o udzielenie wymaganego pozwolenia.

9. Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.

**Załączniki do decyzji:**

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, liniami zabudowy oraz pozostałymi oznaczeniami graficznymi.
2. Analiza urbanistyczna – część opisowa i graficzna.

**Otrzymują:**

1. strony postępowania administracyjnego wg wykazu w aktach sprawy,
2. a/a

**Projekt decyzji sporządził:**

**Z up. WÓJTA**  
**Mariusz Łazicki**  
Kierownik Referatu  
Ochrony Środowiska Gospodarki Komunalnej,  
Zamówień Publicznych i Inwestycji

Sońsk, październik 2022 r.