

RGK.6733.01.2024

**DECYZJA**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t. j.) 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t. j.) oraz art. 6 pkt. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 t. j.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Gminę Zaręby Kościelne 07-323 Zaręby Kościelne ul. Kowalska 14 w sprawie budowy zbiornika wyrównawczego z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 355, 356, 357 w miejscowości Zaręby Kościelne gm. Zaręby Kościelne

**ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

na rzecz

**Gminy Zaręby Kościelne, 07-323 Zaręby Kościelne ul. Kowalska 14,**

dla inwestycji polegającej na

**budowie zbiornika wyrównawczego z infrastrukturą towarzyszącą  
na działkach nr ew. 355, 356, 357 w miejscowości Zaręby Kościelne gm.  
Zaręby Kościelne**

**Rodzaj inwestycji:** budowa zbiornika wyrównawczego z infrastrukturą towarzyszącą

**Zakres inwestycji:** ustala się zgodnie z wnioskiem.

**Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:**

- dz. ew. nr 355, 356, 357 w miejscowości Zaręby Kościelne gm. Zaręby Kościelne – stanowią własność Gminy Zaręby Kościelne .

**1. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

Realizacja zamierzenia budowlanego wymaga spełnienia następujących szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania działki – tereny utwardzone, zieleni;
- ustala się minimalną powierzchnię działki biologicznie czynną – 30%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%;
- **linia zabudowy nieprzekraczalna** – 12,0m od krawędzi jezdni drogi publicznej (dz. nr ew. 367 - ul. Czyżewska), 5,50 m od granicy z rowem melioracyjnym;
- **linia rozgraniczenia minimalna** – ustala się linie rozgraniczenia zgodnie z pokazaniem na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego**

**Budowa zbiornika wyrównawczego**

- Maksymalna wysokość zbiornika wyrównawczego – do 10,0m;
- Średnica zbiornika – do 5,0m;
- Kubatura , pojemność zbiornika – do 120,0m<sup>3</sup>

Budowa zbiornika wyrównawczego należy do inwestycji celu publicznego wg art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 t. j.).

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie miejscowości Zaręby Kościelne w gminie Zaręby Kościelne.

Roboty budowlane wykonywać w sposób umożliwiający korzystanie z dojazdów i dojazdów do posesji znajdujących się w rejonie inwestycji.

Szczegółowe rozstrzygnięcie planowanej inwestycji nastąpi na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o obowiązujące przepisy, a w szczególności:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t. j.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 t. j.),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 t. j.),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. Poz. 1518)
- normy i przepisy branżowe.

### **3.Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Teren planowanej inwestycji znajduje się w miejscowości Zaręby Kościelne w gminie Zaręby Kościelne. Obejmuje kompleks działek należących do stacji uzdatniania wody i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Stosownie do ustawy 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 (Dz. U. z 2023r. poz.1094 t. j.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), projektowane 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 organu o środowiskowych uwarunkowaniach. 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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 t. j.).

Działka nie podlega strefie ochrony zabytków i wartości kulturowych.

### **4.Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- Zaopatrzenie w wodę – jest pośrednio przedmiotem niniejszej decyzji;
- Odprowadzenie ścieków – do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego;
- Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- Odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Gospodarowanie nieczystościami stałymi – wywóz nieczystości stałych przez wyspecjalizowane jednostki oczyszczania;

- Komunikacja – dojazd do działki, istniejącym zjazdem z drogi publicznej (dz. ew. nr 367, ul. Czyżewska);

#### **5.Ustalenia dotyczące 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,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 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 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz.682 t. j.).

#### **6.Ustalenia wynikające z przepisów szczególnych:**

Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją budowlaną opracowaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022r. Poz. 1679 t. j.) oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych.

Planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające z aktów prawnych, a w szczególności:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t. j.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz.682 t. j.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz.1679 t. j.)
- ustawy 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 (Dz. U. z 2023r. poz.1094 t. j.),
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz.645 t. j.),
- rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz.1478 t. j.),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r, poz. 1587 t. j.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 t. j.),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r, poz.1336 t. j.).

**7.Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały określone na mapie geodezyjnej w skali 1:1000 w obrysie oznaczonym literami A-B-C-D-A, stanowiącej załącznik Nr1 do niniejszej decyzji.**

### **UZASADNIENIE**

Gmina Zaręby Kościelne 07-323 Zaręby Kościelne ul. Kowalska 14 wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawie budowy zbiornika wyrównawczego z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ew. 355, 356, 357 w miejscowości Zaręby Kościelne, gm. Zaręby Kościelne.

Stosownie do art. 104 KPA przeprowadzono postępowanie administracyjne w w/w sprawie. Zgodnie z art. 53 ust.1 zawiadomiono o wszczęciu postępowania strony postępowania w drodze obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty, a inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych zawiadomiono pismem.

Do proponowanej lokalizacji inwestycji celu publicznego nie zgłoszono zastrzeżeń.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

W odniesieniu do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Starostwem Powiatowym w Ostrowi Mazowieckiej zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 – postanowieniem nr GN.6123.22.2024 z dnia 9 lutego 2024r.
- Powiatowym Zarządem Dróg w Ostrowi Mazowieckiej zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 – postanowieniem nr SA.4400.5.2024 z dnia 1 lutego 2024r.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim zgodnie z art.53 ust . 4 pkt. 6 – w ustawowym terminie nie zajęł stanowiska.

Wobec powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

### **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 służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Wójta Gminy Zaręby Kościelne w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji,

określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Zaręby Kościelne. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy ww. oświadczenia decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku, gdy w postępowaniu uczestniczy więcej niż jedna strona skutek w postaci ostateczności i prawomocności decyzji następuje z dniem doręczenia oświadczenia przez ostatnią ze stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – mapa w skali 1:500 z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. Właściciele i użytkownicy nieruchomości na których zlokalizowana jest inwestycja według oddzielnego załącznika
3. a/a

*Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Marianna Malinowska  
członek Okręgowej Izby Architektów  
z siedzibą w Warszawie – MA-1219*

  
WÓJT  
mgr Urszula Wbłosiewicz

*Sprawę prowadzi: Magdalena Przywoźna , Referat Inwestycji, Rolnictwa, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Kontakt: nr tel. (86) 270-60-04, poniedziałek-piątek w godz. 7.30-15.30*

---

tel.: +48 (86) 270-60-04

fax: +48 (86)270-62-00

e-mail: [ugzar@post.pl](mailto:ugzar@post.pl)

Wójt Gminy Zaręby Kościelne

ul. Kowalska 14

07-323 Zaręby Kościelne

[www.zareby-kosc.pl](http://www.zareby-kosc.pl)