

**DECYZJA Nr 2/22**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zmianami),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.11.2021 r. oraz pisma z dnia 10.12.2021 r. Gminy Szczytno, ul. Łomżyńska 3, 12-100 Szczytno, reprezentowanej przez p. Adama Wardęckiego Biuro Projektów Inżynierskich Sp. z o.o. Sp. k., ul. B. Chrobrego 1, 12-100 Szczytno, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- po uzgodnieniu:

- ze Starostą Szczycieńskim – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce Nadzór Wodny w Szczytnie – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda,
- z Zarządem Dróg Powiatowych – organem właściwym w sprawie drogi powiatowej – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – milcząca zgoda,

**ustalam**

**lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i rozbudowie wraz z częściową rozbiórką budynku Stacji Uzdatniania Wody w Wawrochach oraz budowie 3 zbiorników do magazynowania wody na terenie działek nr 41/1 i 42/1, w obrębie geodezyjnym Wawrochy, gm. Szczytno, dla której inwestorem jest Gmina Szczytno.**

**1. Rodzaj inwestycji.**

**1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- zabudowa usługowa.

**1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- przebudowa i rozbudowa wraz z częściową rozbiórką budynku Stacji Uzdatniania Wody w Wawrochach oraz budowa 3 zbiorników do magazynowania wody. Inwestycja celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) – budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę. Zgodnie z art. 2 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami) oraz informacjami zawartymi we wniosku planowana inwestycja jest działaniem o znaczeniu lokalnym (gminnym), służy ona społeczności lokalnej (gminnej).

**2. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**2.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**



- 1) linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 3) ustalenia dla projektowanego budynku:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – do 0,40;
  - b) szerokość elewacji frontowej budynku – do 15,0 m;
  - c) wysokość elewacji frontowej budynku (od terenu do okapu) – do 6,5 m;
  - d) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych oraz kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki):
    - kąt nachylenia połaci dachowych – w przedziale 20° - 45°;
    - wysokość budynku – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9,5 m;
    - układ połaci dachowych – dwuspadowy lub wielospadowy;
    - kierunek kalenicy – nie ustala się.
- 4) ustalenia dla 3 zbiorników do magazynowania wody:
  - a) wysokość każdego ze zbiorników – do 15,0 m;
  - b) pojemność każdego ze zbiorników – do 150,0 m<sup>3</sup>;
  - c) pozostałe parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

## 2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- a) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 stycznia 2008 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973);
- b) w zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zmianami);
- c) projektowany obiekt nie należy do rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W związku z tym inwestycja nie wymaga postępowania administracyjnego z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- d) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zmianami);

## 2.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zmianami), a teren planowanej inwestycji nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.

## 2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- a) zaopatrzenie w wodę – istniejące, bez zmian;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące, bez zmian
- c) zaopatrzenie w energię cieplną – z własnego źródła ciepła;
- d) odprowadzenie ścieków – do szczelnego zbiornika bezodpływowego a po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej do gminnej sieci zewnętrznej na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci;
- e) odprowadzenie wód opadowych – na teren działki;



- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- g) zagospodarowanie odpadów stałych – poprzez magazynowanie w odpowiednich pojemnikach i okresowy wywóz na zorganizowane wysypisko odpadów przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną;
- h) obsługa komunikacyjna – bez zmian, istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 1667N (dz. nr 173/3 obręb geodezyjny Wawrochy). Zjazd nie wymaga przebudowy. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki w ilości według potrzeb.

#### 2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane i zasady współzycia społecznego.

#### 2.6 Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- a) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczym nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- b) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- c) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

#### 2.7. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji i uzgodnić na Naradzie Koordynacyjnej organizowanej przez Starostę Szczycieńskiego;
- teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz art. 61 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami);
- dokumentację projektową wraz z uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi, należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Szczycinie celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- w sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zmianami) oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 poz. 1376 z późn. zmianami).

### 3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na mapie sytuacyjno - wysokościowej, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Definicje dla określeń zastosowanych w części graficznej decyzji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji – wskazują obszar działki objęty zasięgiem zamierzonej inwestycji;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować

obiektów kubaturowych i nie może jej przekroczyć żaden element obiektu.  
Linia ta nie dotyczy urządzeń budowlanych projektowanych wraz z tym obiektem.

### Uzasadnienie

Gmina Szczytno, ul. Łomżyńska 3, 12-100 Szczytno, reprezentowana przez Pana Adama Wardeckiego Biuro Projektów Inżynierskich Sp. z o.o. Sp. k., ul. B. Chrobrego 1, 12-100 Szczytno, złożyła wniosek o „ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i rozbudowie wraz z częściową rozbiórką budynku Stacji Uzdatniania Wody w Wawrochach oraz budowie 3 zbiorników do magazynowania wody na terenie działek nr 41/1 i 42/1, w obrębie geodezyjnym Wawrochy, gm. Szczytno”.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

1. Teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Zgodnie z art. 2 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami) oraz informacjami zawartymi we wniosku planowana inwestycja jest działaniem o znaczeniu lokalnym (gminnym), służy ona społeczności lokalnej (gminnej).
4. Projekt decyzji sporządził mgr inż. Marcin Sakowicz, spełniający wymagania, o których mowa w art. 5 pkt 4, w związku z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest pierwszym etapem procesu inwestycyjnego i stanowi jedynie informację dla potencjalnego inwestora, czy planowane zamierzenie inwestycyjne może być zrealizowane na danym terenie i czy planowana inwestycja pozostaje w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie przesądza o prawie do rozpoczęcia budowy. Budowę można bowiem dopiero rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która może być wydana jedynie inwestorowi, który m.in. wykaże się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zmianami) decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. W decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie określa się szczegółowych parametrów technicznych inwestycji, natomiast wskazuje się jedynie warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto ustalenie inwestycji celu publicznego nie polega na analizowaniu różnych wariantów przedkładanych przez uczestników tego postępowania nie będących inwestorami a organ, orzekając w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie ma uprawnień do oceny celowości realizacji inwestycji ani do modyfikowania treści wniosku inwestora (w zakresie zmiany przebiegu inwestycji czy narzucania szczegółowych rozwiązań technicznych). Organy ani inwestor, na etapie postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie są zobowiązane do konsultacji ze stronami szczegółowych rozwiązań technicznych. Szczegółowe kwestie dotyczące technicznych rozwiązań inwestycji nie stanowią zatem przedmiotu sprawy o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, a będą rozstrzygane na dalszych etapach procesu inwestycyjnego.



### Pouczenie

Niniejsza decyzja składa się z ustaleń stanowiących treść decyzji oraz części graficznej decyzji sporządzonej na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej stanowiącej załącznik do decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania 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. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



Z up. WÓJTA  
GMINY SZCZYTNO  
*Marcel Godlewski*  
KIEROWNIK REFERATU  
ROZWOJU LOKALNEGO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
I OCHRONY ŚRODOWISKA

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. aa.

### Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Szczytnie, ul. Sienkiewicza 1, 12-100 Szczytno.
2. Nadzór Wodny w Szczytnie, ul. Sobieszczańskiego 24, 12-100 Szczytno.
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Szczytnie, ul. Mrongowiusza 2, 12-100 Szczytno.

31-45/33

RV

H0.7

H0.7

H0.5

H0.7

H0.7

31-45/44

31-45/43

31-45/28

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

31-45/18

MAPA  
SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA

Skala 1: 1000

WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO - MAZURSKIE  
POWIAT SZCZYCIŃSKI

gmina: 52.02.01.10

obwód: JAWROCH

31-42/9

31-42/11

31-42/12

31-42/13

31-42/14

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

31-42/1

NASZ ZNAK: RR-AB.6733.12.2021

ZAŁĄCZNIK - CZĘŚĆ GRAFICZNA

DO DECYZJI NR ...2/22...

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI  
CELU PUBLICZNEGO

Z DNIA ...18.01.2022 r...

SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

Mark Godlewski

KIEROWNIK REFERATU  
ROZWOJU LOKALNEGO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
I OCHRONY ŚRODOWISKALINIE ROZGRANICZAJĄCE  
TEREN INWESTYCJINIEPRZEKACZALNA LINIA  
ZABUDOWY

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SZCZYCIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa sytuacyjno-wysokościowa
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	7.202.24.02.01.10
Data wykonania kopii	2021-05-24
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Anna Maria...
INSPEKTOR	