

13  
Sochaczew dnia 12.07.2010 r.

GPA.7331-01-12/10

## **DECYZJA NR 33/10**

### **O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 3, art. 54, art. 55 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Miasto Sochaczew reprezentowanej przez Pana Krzysztofa Ciołkiewicza – Zastępcę Burmistrza Miasta Sochaczew z dnia 04.03.2010 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego na :

- budowę polegającą na przebudowie wraz z nadbudową i rozbudową budynku usługowo-handlowego użyteczności publicznej („Rewitalizacja zabytkowych Kramnic”) na działce nr ewid. 1702 położonej w Sochaczewie przy zbiegu ulic: Wąskiej, 1 Maja i Warszawskiej oraz budowie zjazdu publicznego z drogi gminnej ul. Wąskiej

### **U S T A L A M**

dla

**Gminy Miasto Sochaczew  
96-500 Sochaczew ul. 1 Maja 16**

**lokalizację inwestycji celu publicznego  
o znaczeniu gminnym**

#### **I. RODZAJ I LOKALIZACJA INWESTYCJI:**

Zamierzeniem inwestycyjnym jest budowa polegająca na przebudowie wraz z nadbudową i rozbudową budynku usługowo-handlowego użyteczności publicznej („Rewitalizacja zabytkowych Kramnic”) na działce nr ewid. 1702 położonej w Sochaczewie przy zbiegu ulic: Wąskiej, 1 Maja i Warszawskiej oraz budowie zjazdu publicznego z drogi gminnej ul. Wąskiej.

## II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- 1) Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami) inwestycję należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając m. innymi spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
  - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
  - b) bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) bezpieczeństwa użytkowania,
  - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
  - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
  - f) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.
  
- 2) Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami).
  
- 3) Ustala się następujące warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) Inwestycję należy realizować w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji,
  - b) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki – ustala się na poziomie do 98,0%,
  - c) Szerokość elewacji frontowej (wschodniej) budynku – pozostaje bez zmian i wynosi 36,4m ( $\pm 0,5$ m),
  - d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – ustala się na 13,6m ( $\pm 0,5$ m) oraz na 16,4m ( $\pm 0,5$ m) w miejscu wieżyczki
    - układ połaci dachowych - jednospadowy
    - kąt nachylenia połaci dachowych 7% – 20%.
  
- 4) Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) Ustalenia wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami):
    - Istniejący budynek „Kramnice Miejskie” wg zapisu decyzji o wpisie do rejestru zabytków dawnego woj. skierniewickiego nr rej. 32/322/61 z dnia 20.12.1961 r. „hale targowe w Sochaczewie pochodzące z XIX w.” podlega ochronie konserwatorskiej.
    - Na podstawie art. 36 cyt. wyżej ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* prowadzenie robót budowlanych wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie - Delegatura w Płocku wydanego w drodze decyzji administracyjnej. Załącznikiem do wniosku o wydanie pozwolenia na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane jest projekt prac. Zasadne są konsultacje projektu w fazie koncepcji w trybie roboczym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- Inwestor winien wystąpić przed rozpoczęciem prac projektowych do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, Delegatura w Płocku o wydanie zaleceń konserwatorskich, w których zostanie określony zakres koniecznych badań i opracowań konserwatorskich mających wpływ na rozstrzygnięcia projektowe.

b) Ustalenia wynikające z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (jednolity tekst Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami) – ze względu na specyfikę i charakter przedsięwzięcia oraz jego lokalizację (inwestycja niezaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) nie formułuje się szczególnych warunków służących ochronie środowiska.

5) Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane* ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- c) odprowadzenie wód deszczowych – do istniejącego przyłącza kanalizacji deszczowej,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza energetycznego,
- e) ogrzewanie – z kotłowni gazowej – zasilanej gazem ziemnym na warunkach SIME Polska Sp. z o.o.,
- f) odpady stałe – gromadzić w indywidualnych odpowiednio oznakowanych pojemnikach przeznaczonych na :
  - odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - surowce wtórne,
  - odpady niebezpieczne dla środowiska
 spośród powyższych kategorii odpady niebezpieczne dla środowiska podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji, działające w oparciu o przepisy szczególne, a pozostałe podlegają utylizacji w ramach systemu utylizacji odpadów miasta Sochaczew
- g) komunikacja – obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem bramowym z ul. 1 Maja oraz bezpośrednim dojściem z ul. Wąskiej, 1 Maja i Warszawskiej oraz projektowanym zjazdem z ul. Wąskiej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

6) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) Inwestycja może być zrealizowana na zasadach przewidzianych w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami),
- b) Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę gmina miasto Sochaczew będzie zobowiązana do poniesienia kosztów realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 oraz w art. 37 w związku z art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), o ile roszczenia te będą skutkiem niniejszej decyzji.

### III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono lit. ABCD oraz kolorem czerwonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### IV. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI:

Decyzja jest ważna na czas nieokreślony.

### V. WARUNKI WYGAŚNIĘCIA DECYZJI:

a) Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:

– inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na terenie objętym decyzją  
lub

– dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

b) Wygaśnięcie niniejszej decyzji w wyżej wymienionych przypadkach stwierdzi Burmistrz Miasta Sochaczew w drodze decyzji, wydanej w trybie art. 162 § 1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego architekta – mgr inż. arch. Tadeusza Krysiaka wpisanego na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem MA 1180.

## UZASADNIENIE

Gmina Miasto Sochaczew reprezentowana przez Pana Krzysztofa Ciołkiewicza – Zastępcę Burmistrza Miasta Sochaczew wnioskiem z dnia 04.03.2010 r., z późniejszymi jego zmianami i uzupełnieniami przy pismach z dnia 01.04.2010 r. i z dnia 25.06.2010 r. wystąpiła o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia obejmującego przebudowę wraz z nadbudową i rozbudową budynku usługowo-handlowego użyteczności publicznej („Rewitalizacja zabytkowych Kramnic”) na działce nr ewid. 1702 położonej w Sochaczewie przy zbiegu ulic: Wąskiej, 1 Maja i Warszawskiej oraz budowie zjazdu publicznego z drogi gminnej – ul. Wąskiej.

Z uwagi na to, iż w/wym. budynek jest obiektem zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków - podlegającym ochronie wynikającej z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami) – inwestycję polegającą na jego przebudowie wraz z nadbudową i rozbudową zaliczono w myśl art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami) do inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) właściciel działki, na której będzie lokalizowana przedmiotowa inwestycja został zawiadomiony o wszczęciu postępowania na piśmie, natomiast pozostałe strony o wszczęciu postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia i w sposób zwyczajowo przyjęty – na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

Zgodnie z art. 53, ust. 3 cyt. wyżej ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Powyższa analiza znajduje się w aktach sprawy.

Obszar leżący w granicach terenu objętego wnioskiem nie znajduje się na terenach przeznaczonych w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmianami) na cele, o których mowa w art. 39 ust. 3, pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonywania w trybie art. 53 ust. 4, pkt 10 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Z dokonanej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wynika również, że w niniejszym postępowaniu nie mają zastosowania warunki określone w art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 11 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Z uwagi na specyfikę planowanej inwestycji, która będzie wiązała się z prowadzeniem prac przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków dawnego woj. skierniewickiego nr rej. 32/322/61 z dnia 20.12.1961 r., zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie, Delegatura w Płocku – postanowienie nr DP.4161-56-6/10 z dnia 05.07.2010 r.

Projekt decyzji uzyskał również pozytywną opinię zarządcy dróg gminnych – pismo nr GK.2211/33/10 z dnia 06.07.2010 r.

Analizując obowiązujące przepisy odrębne stwierdzić należy, że dla objętego wnioskiem terenu żaden z tych przepisów nie nakłada na tut. organ obowiązku sporządzenia planu. Także żaden przepis prawa materialnego nie stoi na przeszkodzie ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanego przedsięwzięcia. W związku z tym, zgodnie z brzmieniem art. 56 cytowanej wyżej ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie można odmówić ustalenia lokalizacji, objętej wnioskiem, inwestycji celu publicznego.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz zgodność zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy z przepisami odrębnymi postanowiono jak w sentencji:

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ma jedynie charakter przygotowawczy dla postępowania w sprawie wydania decyzji udzielającej pozwolenie na budowę i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

### *Pouczenie*

1. Stosownie do art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (jednolity tekst Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn.

- zmianami), roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
2. Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę,
  3. Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Sochaczewskiego dołączając:
    - a) projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami właściwych jednostek organizacyjnych,
    - b) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
    - c) ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Załączniki:

Załącznik nr 1

- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 500  
z wskreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Sochaczew  
96-500 Sochaczew ul. 1 Maja 16
2. Gmina Miasto Sochaczew -  
Wydział Gospodarki Gruntami w/m.
3. A/a.

Do wiadomości:

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie  
Delegatura w Płocku  
09-400 Płock ul. Zduńska 13A

BURMISTRZ

*Bogumił Czubański*

Zwolniono od opłaty skarbowej / nie podlega opłacie skarbowej na podstawie

Art 7, pkt 3

ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225, poz. 1635).

Monika Szymczak

Inspektor