

**DECYZJA Nr 2/2024**  
**O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5, 8, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 14 maja 2024 r. złożonego przez Pana Jarosława Czaplińskiego, reprezentującego Miasto i Gminę Lubowidz, z siedzibą przy ul. Zielonej 10, 09-304 Lubowidz, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie oczyszczalni ścieków na działce nr 470/1, położonej w miejscowości Lubowidz, obręb Lubowidz, gmina Lubowidz

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Marszałkiem Województwa Mazowieckiego**, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa – właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do wód podziemnych – zgoda milcząca,
- 2) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Terenowy II**, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – zgoda milcząca,

**u s t a l a m**  
**na wniosek Gminy Lubowidz**  
**z siedzibą przy ul. Zielonej 10, 09-304 Lubowidz**  
**reprezentowanej przez Pana Jarosława Czaplińskiego**  
**lokalizację inwestycji celu publicznego**

polegającą na rozbudowie oczyszczalni ścieków na działce nr 470/1, położonej w miejscowości Lubowidz, obręb Lubowidz, gmina Lubowidz, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: rozbudowa oczyszczalni ścieków – obiekty infrastruktury technicznej.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - budowa stacji odbioru ścieków i osadów dowożonych maksymalnie jednokondygnacyjnej,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanej stacji odbioru ścieków i osadów dowożonych – do 7,0 m,
    - maksymalna wysokość projektowanej stacji odbioru ścieków i osadów dowożonych od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 6,0 m,
    - dach projektowanej stacji odbioru ścieków i osadów dowożonych – dwuspadowy o spadku połaci dachowych do 25°,
    - pokrycie dachu projektowanej stacji odbioru ścieków i osadów dowożonych materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezową, dachówką lub blachodachówką w kolorystyce zieleni,
    - budowa żelbetowego zbiornika reaktora biologicznego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 115,0 m<sup>2</sup>,

- maksymalna pojemność projektowanego zbiornika reaktora biologicznego – do 710,0 m<sup>3</sup>,
  - maksymalna średnica projektowanego zbiornika reaktora biologicznego – do 12,10 m,
  - maksymalna wysokość projektowanego zbiornika reaktora biologicznego – do 6,0 m,
  - budowa zbiornika osadu nadmiernego o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 70,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna pojemność projektowanego zbiornika osadu nadmiernego – do 390,0 m<sup>3</sup>,
  - maksymalna średnica projektowanego zbiornika osadu nadmiernego – do 10,0m,
  - maksymalna wysokość projektowanego zbiornika osadu nadmiernego – do 6,0m,
  - budowa żelbetowego zbiornika uśredniającego o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 45,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna pojemność projektowanego zbiornika uśredniającego – do 210,0m<sup>3</sup>,
  - maksymalna średnica projektowanego zbiornika uśredniającego – do 8,0 m,
  - maksymalna wysokość projektowanego zbiornika uśredniającego – do 5,0 m,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się,
  - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
  - maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu – poniżej 0,5 ha,
  - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
  - przy projektowaniu uwzględnić obecność sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
  - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany 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 wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - obowiązują ustalenia dla Obszaru Chronionego Międzyrzecza Skrwy i Wkry oraz obszaru specjalnej ochrony (OSO) w sieci NATURA 2000 pn. „Dolina Wkry i Mławki” PLB 140008,
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Zgromadzenie Gminy Lubowidz



Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatorium Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Lubowidz,

- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci,

- zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci,

- odprowadzanie ścieków bytowych – istniejące przyłącze do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach gestora sieci,

- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki,

- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi wojewódzkiej, poprzez dz. ew. nr 470/6;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,

- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

- zobowiązuje się inwestora do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.).

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

Dnia 14 maja 2024 r. Pan Jarosław Czapliński, reprezentujący Miasto i Gminę Lubowidz z siedzibą przy ul. Zielonej 10, 09-304 Lubowidz, wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie oczyszczalni ścieków na działce nr 470/1, położonej w miejscowości Lubowidz, obręb Lubowidz, gmina Lubowidz.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

URZĄD MIASTA I GMINY

09-304 Lubowidz

ul. Zielona 10

stwierdzam

Lubowidz, dnia 29-08-2024

MIASTO I GMINA LUBOWIDZ

mgr Jarosław Czapliński



wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie spełniającej jeden z warunków wymienionych w art. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr inż. Jacek Ostrowski, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

### POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ciechanowie ul. Rzeczkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lubowidz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona (każda ze stron) może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej (Burmistrza Miasta i Gminy Lubowidz), który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej (Burmistrzowi Miasta i Gminy Lubowidz) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kpa).

Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)

#### Załączniki:

##### 1) załącznik tekstowy do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

##### 2) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:500;

Niniejsza decyzja doręczona

dnia 13.08.2024

stała się prawomocna

dnia 29.08.2024

Lubowidz, dnia 29.08.2024

podpis .....

**Z up. BURMISTRZA**

Kierownik Referatu Geodezji, Gospodarki  
Nieruchomościami, Rolnictwa, Planowania  
Przestrzennego i Ochrony Środowiska

*mgr Renata Prusak*

**Z up. BURMISTRZA**

Kierownik Referatu Geodezji, Gospodarki  
Nieruchomościami, Rolnictwa, Planowania  
Przestrzennego i Ochrony Środowiska

*mgr Renata Prusak*

#### Otrzymują:

1. Strony postępowania – poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49 KPA,
2. Miasto i Gmina Lubowidz, ul. Zielona 10, 09-304 Lubowidz
3. a./a.

**URZĄD MIASTA I GMINY**  
09-304 Lubowidz  
ul. Zielona 10

Zgodność z oryginałem  
stwierdzam

Lubowidz, dnia 29-08-2024

**BURMISTRZ**  
**MIASTA I GMINY LUBOWIDZ**

*mgr Jarosław Czapliński*



Załącznik nr 1 do decyzji nr 22024  
z dnia 29.04.2024  
Lubowidz, dnia 29.04.2024  
podpis

Z up. BURMISTRZA  
Kierownik Referatu Geodezji, Gospodarki  
Nieruchomościami, Rolnictwa, Planowania  
Przestrzennego i Ochrony Środowiska

Załącznik tekstowy

do decyzji nr 22024

### ANALIZA

**WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

#### **1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz, uchwalonego Uchwałą Nr 194/XXXVI/2017 Rady Gminy w Lubowidzu z dnia 22 lutego 2017 r., Burmistrz Miasta i Gminy Lubowidz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję położony jest w zasięgu Podziemnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 Działdowo decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecza Skrwy i Wkry oraz obszaru specjalnej ochrony (OSO) w sieci NATURA 2000 pn. „Dolina Wkry i Mławki” PLB 140008, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

#### **2. Stan faktyczny i prawny:**

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym: 470/1 o łącznej powierzchni 0,7487 ha stanowiącą tereny przemysłowe Ba (pow. 0,5354 ha) oraz nieużytki N (pow. 0,2133 ha).

Rozpatrywane działki zlokalizowane są w obrębie Lubowidz, gmina Lubowidz.

URZĄD MIASTA I GMINY  
09-304 Lubowidz  
ul. Zielona 10

Zgodność z oryginałem  
stwierdzam

Lubowidz, dnia 29-08-2024

BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY LUBOWIDZ

mgr Jarosław Czapliński

mgr inż. Jacek Ostrowski  
Posiadający dyplom ukończenia  
studiów wyższych w zakresie  
gospodarki przestrzennej