

GP. 6733.17.2022

## **DECYZJA NR 16 / 2023**

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

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51, ust. 1 pkt. 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2, pkt. 1 tejże ustawy, przepisu art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Jaktorów, z dnia 21 października 2022 r., uzupełnionego w dniu 2 listopada 2022 r.

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

**następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie rurociągu odwadniającego w ciągu ulicy Długiej, w ramach odwodnienia części obszaru miejscowości Sade Budy i Stare Budy, na terenie działek o nr ewid. 62/1, 89/1, 61 we wsi Sade Budy oraz działek o nr ewid. 301 i 309 we wsi Stare Budy, gm. Jaktorów.**

#### **1. Rodzaj inwestycji**

Obiekt infrastruktury technicznej – rurociąg odwadniający w ciągu ulicy Długiej, wraz z uzupełniającą infrastrukturą techniczną.

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych**

##### **2.1 Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego**

- początkowym odcinkiem odprowadzającym wody opadowe i roztopowe będzie rów odwadniający od rzeki Czarna Struga (dz. nr ewid. 309 i 301 Stare Budy) w kierunku ulicy Długiej. Rów zakończy się wylotem żelbetonowym rurociągu odwadniającego, umocniony będzie płytami betonowymi pełnymi i ażurowymi. Na odcinku 429 mb. (dz. nr ewid. 61 i 62/1 Sade Budy) rurociąg o średnicy 1000 mm. będzie wykonany w wykopie otwartym z szalowaniem ścian wykopu i odwodnieniem wykopów. Na rurociągu planuje się 6 żelbetonowych studni kanalizacyjnych z pokrywami żelbetonowymi i włazami żeliwnymi typu ciężkiego. Na odcinku 169 mb., w ulicy Długiej (dz. nr ewid. 89/1 Sade Budy), rurociąg odwadniający zostanie wykonany metodą przewiertu, wykonane będą dwie żelbetonowe studnie kanalizacyjna z pokrywami żelbetonowymi i włazami żeliwnymi typu ciężkiego.
- inwestycja winna umożliwić docelowe zagospodarowanie terenów przyległych i ewentualne prowadzenia sieci uzbrojenia;
- inwestycja nie niesie za sobą w fazie eksploatacji zużycia surowców, wody czy energii.
- przebieg planowanej inwestycji, jak oznaczono w części graficznej niniejszej decyzji, tj. zgodnie z wnioskiem inwestora, przy czym dopuszcza się, bez konieczności zmiany niniejszej decyzji, pewne zmiany trasy przedmiotowych odcinków rurociągu oraz infrastruktury towarzyszącej, pod warunkiem, że zmieniona trasa i lokalizacja inwestycji nie wyjdzie poza linie rozgraniczające

ustalone w części graficznej niniejszej decyzji;

- projektowany rurociąg odwadniający będzie odprowadzał wody opadowe i roztopowe gromadzone i odprowadzane rowami z przedmiotowej części miejscowości Sade Budy. Rurociąg jest obiektem wodnym zamkniętym, czyli oddziaływanie rurociągu zamyka się w średnicy rurociągu. Wylotowy odcinek rurociągu stanowi rów odwadniający. Oddziaływanie rowu ograniczy się do działek inwestora (dz. nr ewid. 62/1 i 61) oraz dz. nr ewid. 301, której część pokazaną w części graficznej niniejszej decyzji przeznacza się pod przedmiotową inwestycję.

## **2.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- inwestycja nie narusza obszarów chronionych w zakresie ochrony zabytków, w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- w liniach rozgraniczających inwestycji znajdują się grunty opisane w rejestrze gruntów jako użytki: „dr”, „RV”, „RVI”, „LV”, „Lzr-LV” i „Lzr-RV” oraz „Wp”. Grunty te, nie wymagają uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
- przy wykonywaniu planowanej inwestycji, na Inwestora nakłada się obowiązek do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- w przypadku przeprowadzenia w pobliżu roślinności wysokiej prac ziemnych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew należy wykonać w sposób jak najmniej szkodzący drzewom lub krzewom oraz zapewnić maksymalną ochronę istniejących drzew i krzewów,
- zakaz wycinki drzew, wymagających uzyskania zezwolenia, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
- w wyniku planowanej inwestycji nie będą występować substancje szkodliwe, odpady, wibracje i wysoki poziom hałasu;
- inwestycja wpłynie pozytywnie na środowisko poprzez regulację stanu wód, jako element gospodarowania wodami na tym terenie i nie ograniczy możliwości realizacji odwodnienia terenów przyległych w przyszłości;
- inwestycja winna być poprzedzona uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego;

## **2.3 Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- rurociąg winien być wykonany poniżej istniejących urządzeń infrastruktury;
- ewentualne kolizje projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy uzgodnić z gestorami odpowiednich mediów na Naradzie Koordynacyjnej działającej przy Starostwie Powiatowym w Grodzisku Mazowieckim oraz dostosować się do warunków zawartych w protokole z narady;
- inwestycja nie może wykluczyć z komunikacji ruchu kołowego, odbywającego się u zbiegu ulic Długiej i Kolejowej.

## **2.4 Wymagania dotyczące interesów osób trzecich**

- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- inwestor winien uzyskać zgodę na wejście w teren od właściciela nieruchomości, an terenie której

będzie realizowana planowana inwestycja – posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

- realizacja inwestycji nie może pogarszać istniejącego stanu zainwestowania dróg i działek przyległych,
- ustalenia niniejszej decyzji nie ograniczają osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz chronią przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne.

## **2.5 Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych**

- rozwiązania przyjęte w projektowanej inwestycji muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą oraz wytycznymi branżowymi;
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
- projekt zagospodarowania terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25 poz. 133);
- ewentualne usuwanie zieleni należy uzgodnić z Urzędem Gminy Jaktorów;
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną inwestycją, to przełożenie w/w należy uzgodnić z użytkownikami sieci.

## **3. Przebieg planowanej inwestycji oraz linie rozgraniczające teren inwestycji, określono w części graficznej niniejszej decyzji, stanowiącej arkusz mapy w skali 1:500.**

## **4. Okres ważności decyzji**

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygąpienie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ja wydał.

## **UZASADNIENIE**

Niniejszą decyzję wydaje się na wniosek Gminy Jaktorów, z dnia 21 października 2022 r., uzupełniony w dniu 2.11.2022 r.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego, prawnego i urbanistyczna terenu wykazała, że projektowana inwestycja jest położona na gruntach oznaczonych w rejestrze gruntów, jako użytki: „dr”, „RV”, „RVI”, „LV”, „Lzr-LV” i „Lzr-RV” oraz „Wp”, nie wymagają uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla tego terenu, na którym położone są przedmiotowe działki nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego w celu wydania niniejszej decyzji przeprowadzono postępowanie administracyjne na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 50 i art. następnym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w inwestycji ustalono na podstawie analizy urbanistycznej i przepisów szczególnych.

Wydział Planowania Przestrzennego, Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami prowadząc postępowanie administracyjne:

- ustalił, że stosownie do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja należy do celów publicznych. Cel publiczny zdefiniowano i ustalono w oparciu o zapis art. 6 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym celem publicznym w rozumieniu ustawy jest „budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych

42

obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”;

- ustalił, strony postępowania (inwestor, właściciele nieruchomości na których lokalizowana jest inwestycja),

- obwieszczeniem z dnia 21 października 2022 r. zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie, tym samym zapewnił im czynny udział w toczącym się postępowaniu (art. 10 k.p.a.);

- ustalił, że teren inwestycji nie jest położony na terenie służącym realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art. 39 ust. 3 i art. 48 ust. 1, w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

- ustalił, że obszar objęty inwestycją położony jest poza granicami terenów górniczych oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- uzyskał zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) pozytywne uzgodnienia z:

- Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu (w sprawach melioracji);

- Referatem Gospodarki Komunalnej i Spraw Społecznych Urzędu Gminy Jaktorów (w zakresie wpływu na drogi gminne);

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z art. 53 ust. 5 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

- Starostą Grodziskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych) – Postanowienie, znak: WOŚ.673.410.2022 z dnia 21 grudnia 2022 r.

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (w odniesieniu do innych niż wymienione w art. 53 ust. 4 pkt 7 uopizp obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody);

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z art. 53 ust. 5c nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Artykuł 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż „nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi”.

Gmina Jaktorów objęta jest studium techniczno – ekonomiczno – środowiskowym dla projektu pn.: „Budowa Węzła Kolejowego CPK”. Szczegółowe dane dotyczące inwestycji dostępne są na stronie internetowej: [www.cpk.pl](http://www.cpk.pl).

Rada Gminy Jaktorów nie wyznaczyła na terenie gminy jakiegokolwiek obszaru rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.).

#### **P o u c z e n i e**

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

**Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.**

**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. Decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

**Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy dołączyć:**

1. 4 egz. projektu budowlanego, zawierającego wymagane uzgodnienia i opinie.
2. Zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwego samorządu zawodowego, uprawniającego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.
3. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane zgodnie z wzorem określonym w przepisach szczególnych.
4. Aktualną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Załącznik – mapa zasadnicza z zaznaczonym przebiegiem planowanej inwestycji oraz liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji (arkusz mapy zasadniczej w skali 1:500)



Z. p. WÓJTA  
Roman Rafiński  
Biuro Referatu Planowania  
i Geodezji i Gospodarki  
Nieruchomościami

.....  
/pieczęć imienna i podpis osoby  
upoważnionej do wydania decyzji/

**Otrzymują:**

1. Pan Andrzej Muszyński (działający w imieniu i na rzecz Gminy Jaktorów) – inwestor/pelnomocnik
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. A / a

**Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie (art. 57 ust. 4 uopizp)  
ul. Brechta 3, 03-472 Warszawa

**Opracował:**

mgr inż. Roman Rafiński  
upr. arch. nr MA/057/04



