

GP. 6733.19.2022

## **DECYZJA NR 44 / 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2, pkt. 1 te same ustawy, przepisu art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Jaktorów z dnia 24 października 2022 r.

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

**następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej w działce o nr ewid. 133/10 we wsi Chylice, gm. Jaktorów:**

**1. Rodzaj inwestycji**

Obiekt infrastruktury technicznej – budowa sieci wodociągowej.

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

**2.1 Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego**

Inwestycja prowadzona będzie w ciągu drogi wewnętrznej prywatnej (dz. nr ewid. 133/10), jako inwestycja doziemna. Realizacja zadania nie może uniemożliwiać kompleksowego uzbrajania terenu w sieć kanalizacyjną, wodociągową, gazową i telekomunikacyjną.

**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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);
- przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- w liniach rozgraniczających inwestycji znajdują się grunty opisane w rejestrze gruntów jako użytki: „RIVb”, „RV” oraz „PsIV”. 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 2022 r. poz. 2625 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 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- w wyniku planowanej inwestycji nie będą występować substancje szkodliwe, odpady, wibracje i wysoki poziom hałasu;
- wszelkie prace ziemne winny być prowadzone w sposób ograniczający ich wpływ na zachwianie stosunków wodnych.

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

- ewentualne kolizje projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy uzgodnić z gestorami odpowiednich mediów i na Naradzie Koordynacyjnej działającej przy Starostwie Powiatowym w Grodzisku Mazowieckim oraz dostosować się do warunków zawartych w protokole z narady;
- zasady włączenia do istniejącego systemu wodociągowego należy uzgodnić z Urzędem Gminy Jaktorów;
- parametry projektowanej inwestycji winny umożliwiać doprowadzenie sieci wodociągowej na potrzeby potencjalnych gospodarstw domowych, mogących powstać na nieruchomościach przyległych do trasy.



#### 2.4 Wymagania dotyczące interesów osób trzecich

- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- 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,
- realizacja inwestycji nie może pogarszać istniejącego stanu zainwestowania dróg i działek przyległych,
- 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,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### 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).
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną inwestycją, to przełożenie w/w należy uzgodnić z użytkownikami sieci.

#### 3. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji, określono w części graficznej niniejszej decyzji, stanowiącej arkusz mapy zasadniczej 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.
- Wygasnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

### UZASADNIENIE

Niniejszą decyzję wydaje się na wniosek Gminy Jaktorów, z dnia 24 października 2022 r.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego, prawnego i urbanistyczna terenu wykazała, że projektowana inwestycja jest położona na gruntach oznaczonych w rejestrze gruntów, jako użytki: „RIVb”, „RV” oraz „PsIV”, które 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 Gminnymi 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 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 10 listopada 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 2022 r. poz. 503 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);  
- Starostą Grodziskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych).  
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.

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”.

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.).

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).

### **Pouczenie**

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.



**Z up. WÓJTA**  
**Roman Rafiński**  
Kierownik Referatu Planowania  
Przestrzennego, Geodezji i Gospodarki  
Nieruchomościami

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

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

#### **Otrzymują:**

1. Pan Andrzej Muszyński (działający w imieniu i na rzecz Gminy Jaktorów) – inwestor/pełnomocnik
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

