

GP. 6733.23.2019

## DECYZJA NR 14 / 2020 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie przepisów art. 4 ust. 2 pkt 1, 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Marcina Płużyńskiego, działającego w imieniu i na rzecz Gminy Jaktorów, z dnia 2 września 2019 r.

### U S T A L A M

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegającej na przebudowie drogi gminnej w ciągu ulicy Chełmońskiego zakresie wykonania chodnika, na terenie działek o nr ewid. 90/1, 182/71, 182/81, 90/2, 175/10, 175/22, 290, 185/1, 185/16, 188/1, 210/1, 210/6, 212/1 we wsi Sade Budy oraz na terenie działki o nr ewid. 398 we wsi Międzyborów, gm. Jaktorów:

#### 1. Rodzaj inwestycji

Obiekt infrastruktury technicznej – przebudowa drogi gminnej w zakresie wykonania chodnika wraz ze zjazdami (ul. Chełmońskiego).

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

Przebudowa drogi gminnej – ul. Chełmońskiego – obejmie:

- wykonanie chodnika z brukowej kostki betonowej o długości ok. 410 mb., szerokości 2, 0 mb.;
- przebudowę zjazdów indywidualnych i publicznych na kostkę brukową betonową;
- rekultywację terenów zielonych;
- przebudowę istniejącego rowu;
- ewentualnie budowę kanalizacji deszczowej;
- ewentualnie przebudowę sieci NN oraz teletechnicznej.

#### 2.1 Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- na etapie projektowania należy uwzględnić możliwość dojazdu do nieruchomości położonych w obrębie inwestycji,
- projekt winien zapewnić możliwość docelowej realizacji wjazdów w poziomie chodników.

#### 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 2018 r. poz. 2187 z późn. zm.);
- w liniach rozgraniczających inwestycji znajdują się grunty opisane w rejestrze gruntów jako użytek: „dr”. 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 2018 r. poz. 650 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;
- ewentualne kolizje z zielenią wysoką winny być uzgadniane w tutejszym urzędzie w zakresie możliwej wycinki drzew, którą należy ograniczyć do niezbędnego minimum oraz przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu nasadzenia kompensujące,
- w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 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;
- przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. Nr 178 poz. 6936, ze zm.) Planowane zamierzenie zalicza się do inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651) zakazy obowiązujące na terenie obszaru chronionego krajobrazu nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z sieciami i innymi urządzeniami 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;
- parkingi oraz ciągi komunikacyjne (drogi wewnętrzne, chodniki) wraz ze zjazdami będą wykonane z kostki betonowej na podsypce cementowo-piaskowej. Podbudowę stanowiło będzie kruszywo łamane oraz – jeśli to będzie potrzebne – grunt będzie stabilizowany cementem;
- w ramach budowy oświetlenia drogowego dopuszcza się lampy na słupach betonowych o maksymalnej wysokości zawieszenia oprawy 10 m.

### 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, na 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;
- wszystkie istniejące wjazdy na nieruchomości przylegające do dróg objętych w/w inwestycją zostaną zachowane i zmodernizowane;
- realizacja przedsięwzięcia poprawi stan nawierzchni oraz warunki poruszania się pojazdów, pieszych i rowerzystów. W efekcie planowana inwestycja poprawi bezpieczeństwo ruchu, zapewni obsługę komunikacyjną terenów przyległych.

### 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 2017 r. poz. 1332 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 geodezyjnych – 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.

### 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 Pana Marcina Płużyńskiego, działającego w imieniu i na rzecz Gminy Jaktorów z dnia 2 września 2019 r.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego, prawnego i urbanistyczna terenu wykazała, że projektowana inwestycja jest położona na gruntach oznaczonych w rejestrze gruntów, jako użytek: „dr”, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne położone jest na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolniczej oraz spełnia przepisy art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie występują grunty leśne.

Dla tego terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka 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 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja należy do celów publicznych. Cel publiczny zdefiniowano i ustalono w oparciu o zapis art. 6 ust. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym celem publicznym w rozumieniu ustawy jest „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa”;

- ustalił, strony postępowania (inwestor, właściciele nieruchomości na których lokalizowana jest inwestycja),
- obwieszczeniem z dnia 9 września 2019 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 2018 r. poz. 1945 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) pozytywne uzgodnienie z:

- Wydział Dróg Gminnych Urzędu Gminy w Jaktorowie (w zakresie wpływu na drogi gminne) – data wpływu 6 grudnia 2019 r.;

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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.

- Regionalny Dyrektor 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) – data wpływu 10 grudnia 2019 r.;

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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”.

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 2018 r. poz. 1398 z późn. zm.).

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, przy ul. Kieleckiej 44, 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/

**Załączniki** – arkusz mapy zasadniczej w skali 1:500 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji

**Otrzymują:**

1. Pan Marcin Płuzyński, działający w imieniu i na rzecz Gminy Jaktorów – wnioskodawca/inwestor
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. A / a

**Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie  
Departament Nieruchomości i Infrastruktury (art. 57 ust. 4 uopizp)

**Opracował:**

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

