

DECYZJA NR 57 / 2022 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 te same 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 3 listopada 2021 r.

U S T A L A M

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie obiektu sportowego wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą towarzyszącą przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Jaktorowie, na terenie działek o nr ewid. 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 215/7, 504/3, 529 położonych we wsi Chylice-Kolonia, oraz działek o nr ewid. 171/6, 172/4, 173/4, 174/4, 175/8, 171/20, 172/21, 173/20, 174/20, 175/20, 175/23 położonych we wsi Chylice, gm. Jaktorów.

1. Rodzaj inwestycji

Obiekt sportowy wraz z zapleczem technicznymi infrastrukturą towarzyszącą.

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

W ramach inwestycji powstanie boisko piłkarskie dla rozgrywek IV ligi i inne obiekty sportowe wraz z zapleczem technicznymi infrastrukturą towarzyszącą.

2.1 Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego

1. Inwestycja obejmuje budowę:

- boiska piłkarskiego o nawierzchni trawiastej (trawa hybrydowa) wraz z dwiema bramkami i dwoma piłkochwytnymi po obu stronach boiska, systemem nawadniającym i drenażowym, oraz instalacją oświetleniową;
- bieżni okrężnej czterotorowej o nawierzchni tartanowej wokół boiska piłkarskiego;
- bieżni prostej sześciotorowej o nawierzchni tartanowej po zachodniej stronie boiska piłkarskiego;
- rzutni do pchnięcia kulą i zeskoku do skoku w dal i trójskoku zlokalizowane po północnej stronie boiska piłkarskiego, między boiskiem, a wewnętrznym łukiem okrężnej bieżni czterotorowej – obszar rzutni i zeskoku o nawierzchni tartanowej;
- zeskoku do skoku wwyż i zeskoku do skoku o tyczce zlokalizowane po południowej stronie boiska piłkarskiego, między boiskiem, a wewnętrznym łukiem okrężnej bieżni czterotorowej – obszar zeskoków o nawierzchni tartanowej;
- trybuny na 321 miejsc wraz z ogrodzeniem po zachodniej stronie boiska piłkarskiego;
- trybuny na 107 miejsc wraz z ogrodzeniem po zachodniej stronie boiska piłkarskiego;

- dwóch wiat dla piłkarzy rezerwowych po zachodniej stronie boiska piłkarskiego;
- budynku zaplecza piłkarskiego - zlokalizowany po jego wschodniej stronie:
 - *szatnie dla drużyn
 - *szatnia dla sędziów
 - *pomieszczenie gospodarcze
- boiska wielofunkcyjnego o nawierzchni tartanowej wraz z dwiema bramkami do piłki ręcznej i czterema koszami do koszykówki oraz ogrodzeniem, instalacja oświetleniową i agregatem chłodniczym dla potrzeb lodowiska;
- parkingu na 129 samochodów osobowych, w tym dla 8 którymi poruszają się osoby niepełnosprawne;
- parkingu dla 5 autobusów oraz plac manewrowy;
- wiaty rowerowej;
- drogi dojazdowej do parkingów;
- chodnika dla ruchu pieszego.

2. Powierzchnia całości terenu inwestycji ~ 36 000 m²

z czego:

- łączna powierzchnia zabudowy – max 10 %

- łączna powierzchnia biologicznie czynna - min 40 %

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

- 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);
- 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);
- w liniach rozgraniczających teren inwestycji znajdują się grunty opisane w rejestrze gruntów jako użytki: „PsIV”, „PsV”, „Lzr-Ps”, „RV”, „Ba”, „Bi”. 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 najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
- 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 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);

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

- Zaopatrzenie w wodę – z sieci gminnej – na warunkach uzyskanych od zarządcy tj. Wójta Gminy Jaktorów;
- Energia elektryczna – na warunkach PGE Dystrybucja S. A., Oddział Łódź – Teren, Rejon Energetyczny Żyrardowie;
- Zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego, ekologicznego źródła;
- Odprowadzanie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej – na warunkach PGK Żyrardów;
- Gospodarka odpadami – umowa z firmą uprawnioną do wywozu odpadów - selektywna zbiórka odpadów komunalnych, prowadzona zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jaktorów;
- Ilość miejsc parkingowych – 129 miejsc dla samochodów osobowych, w tym dla 8 dla samochodów uprzywilejowanych i 5 miejsc dla autokarów wraz z plac manewrowy;
- Ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z gestorami odpowiednich mediów i na Naradzie Koordynacyjnej działającej przy Starostwie Powiatowym w Grodzisku Mazowieckim;

- Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 719 (ul. Warszawska), będącej w zarządzie Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie – pismo nr NI-D-I.8010.833.2021.SR z dnia 17 stycznia 2022 r.
- Obsługa komunikacyjna od ul. Cichej (dz. nr ewid. 175/21 – droga gminna) będzie tylko jako wjazd przeciwpożarowy. Ponadto obiekt sportowy będzie wydzielony i nie będzie integralną częścią z istniejącym obiektem Szkolno – Przedszkolnym. Trzeba zauważyć iż do szkoły uczęszcza ok 1000 dzieci i przedszkolaków.
- Projektowany układ komunikacyjny składa się z wewnętrznej drogi stanowiącej przedłużenie zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 719, prowadzącej na parking dla autobusów, parking dla samochodów osobowych, a także połączonej z istniejącą drogą wewnętrzną po zachodniej stronie szkolnej hali sportowej.

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;
- ustalony na etapie opracowywania dokumentacji projektowej obszar oddziaływania, nie może wykraczać poza granice nieruchomości;
- 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 późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2010 r. Nr 239, poz. 1597);
- 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 Referatem Ochrony Środowiska tut. Urzędu.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, określono w części graficznej niniejszej decyzji, stanowiącej arkusz mapy zasadniczej w skali 1:1000.

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 ja wydał.

UZASADNIENIE

Niniejsza decyzję wydaje się na wniosek Gminy Jaktorów z dnia 3 listopada 2021 r.

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego, prawnego i urbanistyczna terenu wykazała, że projektowana inwestycja jest położona na gruntach oznaczonych w rejestrze gruntów, jako użytki: „PsIV”, „PsV”, „Lzr-Ps”, „RV”, „Ba”, „Bi” - nie wymagają one uzyskiwania 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, strony postępowania (inwestor, właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości na których lokalizowana jest inwestycja),

- obwieszczeniem z dnia 9 grudnia 2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) pozytywne uzgodnienie 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 2021 r. poz. 741 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.

- Zarządem Województwa Mazowieckiego w Warszawie (w zakresie wpływu na ruch drogowy oraz drogę wojewódzką nr 719) – Postanowienie, znak: U-2.466.6.2022.2.KS z dnia 28 lutego 2022 r.

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 Wezła Kolejowego CPK”. Szczegółowe dane dotyczące inwestycji dostępne są na stronie internetowej: 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.



Zub. WÓJTA
Roman Rafiński
Kierownik Wydziału Zarządzania
Przebiegiem i Wykorzystaniem
Nieruchomościami

/pieczęć imienna i podpis osoby
upoważnionej do wydania decyzji/

Załącznik – mapa 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 – 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



