

Celestynów, dnia 09.11.2016 r.

DECYZJA NR 705/2016
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 267) oraz art. 59 i 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Celestynów, ul. Regucka 3, 05-430 Celestynów z dnia 26.07.2016 r. na podstawie przepisów szczególnych określonych w niniejszej decyzji

ustalam

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla działek:

- nr ew. 167, 285, 284, 283, 399, 308, 174 położonych w miejscowości Pogorzel, gm. Celestynów.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu planowanej inwestycji:

1. Rodzaj planowanej inwestycji:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym wraz z przyłączami kanalizacyjnymi do nieruchomości w ul. Polnej, Pięknej, Świerkowej, przewodów tłocznych, przebudowie istniejącej studni zaworowej na sieci podciśnieniowej w ul. Pięknej na studnię 2 – zaworową w miejscowości Pogorzel, gm. Celestynów.

Teren oznaczony literami: ABCDEFGHIJKLMNOPRSTA na mapach stanowiących załączniki graficzne do niniejszej decyzji

2. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

- a) Na terenie części działek przeznaczonych pod inwestycję występują grunty rolne. Starosta Otwocki nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, w kwestii uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji, projekt decyzji uznaje się więc za uzgodniony zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).
- b) Teren planowanej inwestycji położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, w kwestii uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji, projekt decyzji uznaje się więc za uzgodniony zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).
- c) Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych z siedzibą w Sobiekursku nie zajął stanowiska w ustawowym terminie w kwestii uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji, projekt decyzji uznaje się więc za uzgodniony zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

3. Warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 3.1. Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań zawartych w art. 5 ust. 1 i 2. Prawa budowlanego (Dz.U. z 2016 r. poz. 290).
- 3.2 Inwestycja powinna spełniać wymagania i warunki określone między innymi w:
 - a) ustawie z dnia 07.07.1994 r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.),
 - b) ustawie z dnia 24.08.1991 r. „O ochronie przeciwpożarowej” (Dz. U. z 2016 r., poz. 191 z późn. zm.),
 - c) ustawie z dnia 21.08.1997 r. „O gospodarce nieruchomościami” (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.),
 - d) ustawie „Prawo geodezyjne i kartograficzne” (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629),
 - e) ustawie z dnia 16.04.2004 r. „O ochronie przyrody” (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.),
 - f) ustawie z dnia 27.04.2001 r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz. U. z 2016 r. poz. 831 z późn. zm.),

- g) ustawie z dnia 3.02.1995 r. „O ochronie gruntów rolnych i leśnych” (Dz. U z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.),
- h) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.).

3.3. Ponadto powinna spełniać warunki określone w:

- a) rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1554),
- b) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),
- c) rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.02.1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25 poz. 133),
- d) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

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

- a) roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom – dotyczy to brył korzeniowych jak i koron drzew.
- b) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta Celestynowa i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora odpowiednich zarządzeń.
- c) planowaną inwestycję należy prowadzić w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej. Na etapie decyzji pozwolenia na budowę, projektowana inwestycja powinna zostać zaopiniowana oraz spełniać warunki określone przez Zespół ds. Koordynacji Usytuowania Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu w Starostwie Powiatowym w Otwocku, ul. Górna 13.
- d) zobowiązuje się Inwestora do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.), a w szczególności w oparciu o art. 65, w przypadku występowania na działce urządzeń wodnych (w tym rowów i kanałów), zabrania się: ich niszczenia lub uszkodzenia, utrudniania przepływu wody w związku z ich wykonywaniem i utrzymywaniem, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą spowodować m. in. niedopuszczalne osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, nadmierna filtracja wody, erozję gruntu powyżej oraz poniżej urządzeń wodnych, osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.
- e) teren planowanej inwestycji położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870 ze zm.). Obowiązuje zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zakres ochrony interesu osób trzecich zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.). W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

- a) gdy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów - należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami,
- b) wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu,
- c) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich.

Zgodnie z art. 54 pkt 2 podpunkt d) w zw. z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie

narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę Inwestor musi uzyskać w drodze cywilno-prawnej prawo do władania nieruchomością na cele budowlane w drodze jej zakupu, dzierżawy lub innej umowy z właścicielem gruntu.

Uzasadnienie

W dniu 26.07.2016 r. Gmina Celestynów, ul. Regucka 3, 05-430 Celestynów wystąpiła do Wójta Celestynów o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym wraz z przyłączami kanalizacyjnymi do nieruchomości w ul. Polnej, Pięknej, Świerkowej, przewodów tłocznych, przebudowie istniejącej studni zaworowej na sieci podciśnieniowej w ul. Pięknej na studnię 2 – zaworową na terenie dz. nr ew. 167, 285, 284, 283, 399, 308, 174 położonych w miejscowości Pogorzelski, gm. Celestynów.

Do wniosku Inwestor dołączył kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego z przedstawionymi na niej granicami terenu objętego wnioskiem oraz charakterystykę inwestycji obejmującą określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i jego przeznaczenia, obejmującą charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

W/w wniosek spełniał zatem wymagania art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: upzp).

O wszczęciu postępowania z wniosku jw. Organ zawiadomił strony stosując procedurę określoną w art. 53 ust. 1 upzp.

Niniejsza decyzja spełnia wymagania Wnioskodawcy zawarte we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nie wpłynęły wnioski dotyczące sprawy.

Projektowana inwestycja, znajduje się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja inwestycji w obszarze zabudowanym Celestynów stanowi uzupełnienie infrastruktury dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Na podstawie analizy załączonej do wniosku charakterystyki przedsięwzięcia i określonych w niej parametrów technicznych wynika, że planowane zamierzenie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. z 2016 poz. 71) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Wójt Gminy Celestynów decyzją Nr 642/16 z dnia 11.10.2016 r. znak: ROŚPP.6220.2.2016 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Organy administracji wymienione w art. 53 ust. 4 upzp uzgodniły bez uwag sporządzony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji, pozytywnej dla Wnioskującego.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, a niniejsza decyzja spełnia wymagania Inwestora zawarte we wniosku.

Ponieważ zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi”, a przedmiotowa inwestycja – jak wykazano wyżej – jest zgodna z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych wskazanych w niniejszej decyzji, orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Piotr Lewandowski.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia 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, określić istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Załączniki:

załącznik 1 - mapa geodezyjna w skali 1:1000

załącznik 2 - analiza funkcji oraz zagospodarowania terenu



z wyjątkiem
inż. Bartłomiej Bandych
KIEROWNIK
Referatu Geodezji, Nieruchomości
i Gospodarki Przestrzennej

Otrzymują:

1. Gmina Celestynów
ul. Regucka 3, 05 – 430 Celestynów
2. P. Jakub Karolak
3. P. Anna Karolak
4. Skarb Państwa: Starostwo Powiatowe w Otwocku
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
ul. Komunardów 10, 05-402 Otwock
5. A/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa
3. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Sobiekursk 24, 05-480 Karczew
4. Starosta Otwocki, ul. Górna 13, 05-400 Otwock