

DECYZJA NR 5/GC/2021
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 59 i 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Celestynów: ul. Regucka 3, 05-430 Celestynów**, z dnia **04.02.2021 r.** na podstawie przepisów szczególnych określonych w niniejszej decyzji

ustalam

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla **działek nr ew. 608, 809, 585, 586, 811, 812, 850, 948, 549 położonych w miejscowości Regut, gm. Celestynów.**

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu planowanej inwestycji:

1. Rodzaj planowanej inwestycji:

Budowa sieci elektroenergetycznej nn – oświetlenia ulicznego.

Teren oznaczony :

ABCDEFGHIJKLMNOSTUVWYZA – załącznik 1, 2

2. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:

- a) Na terenie 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
- c) Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem znak: WA.ZUW.6.522.544.2021 z dnia 23.03.2021 r. uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji.
- d) Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku postanowieniem znak: DZD/1728/LCP-2721W/AJ/21 z dnia 11.03.2021 r. uzgodnił w zakresie drogi powiatowej Nr 2721W Podbiel – Regut projekt przedmiotowej decyzji przy zachowaniu warunków w nim określonych, jak również n/w warunku:
- na lokalizację w/w urządzeń w pasie drogowym drogi powiatowej Nr 2721W na terenie działek drogowych należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi.
- e) Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem znak: WA.5151.8.1.2021.JP z dnia 12.03.2021 r. umorzył w całości postępowanie w sprawie uzgodnienia (w zakresie konserwatorskim) projektu przedmiotowej decyzji. Jednocześnie poinformował, iż w sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się zabytki archeologiczne o nr Nr AZP 61-70/8, Nr AZP 61-70/9, Nr AZP 61-70/10, Nr AZP 61-70/11, Nr AZP 61-70/12, Nr AZP 61-70/13, Nr AZP 61-70/14, Nr AZP 61-70/15. W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Woj. Konserwatora Zabytków (art. 32, art. 33 i art. 108 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

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 zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający spełnienie wymagań zawartych w art. 5 ust. 1 i 2. Prawa budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).

3.2 Inwestycja powinna spełniać wymagania i warunki określone między innymi w:

- a) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.)
- b) ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 961 z późn. zm.),
- c) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),
- d) ustawie z dnia 17 marca 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.),
- e) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.),
- f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- g) ustawie z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.),
- h) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1069 z późn. zm.),
- b) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- c) rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa 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),
- d) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

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 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624), a w szczególności:
 - zgodnie z art. 389 pkt 6 oraz w związku z art. 17 ust. 4 odbudowa, rozbudowa, nadbudowa przebudowa, rozbiórka lub likwidacja urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego. Natomiast zgodnie z art. 17 ust 1 pkt. 3 lit. a ww. ustawy przepisy dotyczące urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do urządzeń melioracji wodnych niezaliczonych do urządzeń wodnych.
 - w oparciu o art. 192, zakazuje się między innymi: niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

W przypadku występowania na terenie inwestycji urządzeń melioracji wodnych, należy ustalić w terenie ich lokalizację. W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych:

- projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską,
- w przypadku przebudowy urządzeń melioracji wodnych należy przekazać dokumentację

powykonawczą do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

- e) teren planowanej inwestycji położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. (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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 04.02.2021 r. Gmina Celestynów z siedzibą: ul. Regucka 3, 05-430 Celestynów wystąpiła do Wójta Gminy Celestynów o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie sieci elektroenergetycznej nn – linii oświetlenia ulicznego na terenie działek nr ew. 608, 809, 585, 586, 811, 812, 850, 948, 549 położonych w miejscowości Regut, 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 stanowi uzupełnienie istniejącej infrastruktury.

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 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Organy administracji wymienione w art. 53 ust. 4 upzp uzgodniły 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.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57 za pośrednictwem Wójta Gminy Celestynów, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

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 i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Załączniki:

załącznik 1 - mapa geodezyjna w skali 1:1000

załącznik 2 - analiza funkcji oraz zagospodarowania terenu



z up. Wójta
Piotr Rośloniec
ZASTĘPCA WÓJTA

Otrzymują:

1. **Wnioskodawca:** Gmina Celestynów
ul. Regucka 3, 05-430 Celestynów
2. Strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem
3. A/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa
2. Zarząd Dróg Powiatowych w Otwocku, ul. Bohaterów Westerplatte 36, 05-480 Karczew
3. Starosta Otwocki, ul. Komunardów 10, 05-402 Otwock
4. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW WP, ul. Elektronowa 2, 03-219 Warszawa
5. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
6. Marszałek Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

Załącznik nr 2 część tekstowa.

do decyzji Wójta Gminy Celestynów Nr 5/GC/12021 z dnia 08.06.2021 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie sieci elektroenergetycznej nn – linii oświetlenia ulicznego na terenie działek nr ew. 608, 809, 585, 586, 811, 812, 850, 948, 549 położonych w miejscowości Regut, gm. Celestynów.

ANALIZA
lokalizacji inwestycji celu publicznego

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

1.1 Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U z 2008r. Nr 199 poz. 1227, ze zm.)

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz.U. z 2019 poz. 1839),

1.2 Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.)

1.3 Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.)

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze objętym ochroną zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.)

2. Stan faktyczny i prawny terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji

Planowana inwestycja polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej nn – linii oświetlenia ulicznego na terenie działek nr ew. 608, 809, 585, 586, 811, 812, 580, 948, 549 położonych w miejscowości Regut, gm. Celestynów.

3. Warunki i wymagania ochrony, kształtowania ładu przestrzennego w oparciu o:

- ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z 2003r.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.). Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający prawidłowe wykonanie robót budowlanych.

4. Wnioski z analizy:

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanych działek lokalizacji inwestycji celu publicznego, spełniających wymogi określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowana inwestycja celu publicznego stanowi uzupełnienie funkcji przedmiotowego obszaru, ma za zadanie podniesienie standardów i jakości życia mieszkańców oraz wpływać na poprawę warunków ochrony środowiska.

Stan istniejącego terenu inwestycji i jego zagospodarowanie umożliwia lokalizację przedmiotowej inwestycji.

Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obiektów liniowych nie ma obowiązku spełnienia warunków odnośnie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Analizę wykonał mgr inż. arch. Piotr Lewandowski.

mgr inż. Piotr Lewandowski

ARCHITEKT

Z up. Wójta
Piotr Rośloniec
ZASTĘPCA WÓJTA





Urząd Gminy w Celestynowie
ul. Regułka 3, 05-430 Celestynów

Załącznik Nr 1

do decyzji nr 5/GC/2021..... z dnia 08.04.2021 r......

RGNiGP.6730.3.2021

Granice terenu objętego decyzją o
ustaleniu lokalizacji inwestycji celu
publicznego

Sporzqdzit:

mgr inż. Piotr Lewandowski

Skala 1:1000



z up. Wójta
Piotr Rosłonec

(pieczęć i podpis organu)