



Grodzisk Mazowiecki, dnia 27.05.2021r.

BURMISTRZ GRODZISKA  
MAZOWIECKIEGO  
ul. T. Kościuszki 32A  
05-825 Grodzisk Mazowiecki  
Tel. 22 755 55 34, 22 755 20 16  
Fax 22 755 53 27

WPP.6733.15.2021

**DECYZJA NR 18/II/2021**  
**o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52, art. 54, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) zwanego dalej k.p.a. po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez

**Zakładu Wodociągów i Kanalizacji** z dnia 12.04.2021 r. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie sieci wodociągowej (L=214m Ø 110 mm, PE) w drodze bocznej od ul. Głównej w Kozerach na działkach ew. nr 69/12, 240 i 256/4 w miejscowości Kozery**

**ustalam**

**warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegającej na budowie sieci wodociągowej (L=214m Ø 110 mm, PE) w drodze bocznej od ul. Głównej w Kozerach na działkach ew. nr 69/12, 240, 256/4 w miejscowości Kozery**

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji w zewnętrznym obrysie oznaczono linią ciągłą w obszarze oznaczonym literami A-D na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny Nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

**Rodzaj zabudowy** – obiekty infrastruktury technicznej.  
**Funkcja zabudowy** – sieć wodociągowa.

**1. Rodzaj inwestycji**

**1.1. Charakterystyka inwestycji według wniosku Inwestora oraz dołączonego programu funkcjonalno – użytkowego** (wg art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Budowa sieci wodociągowej jest inwestycją niezbędną dla prawidłowego działania infrastruktury gminy Grodzisk Mazowiecki.

### **1.2.Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia:**

Inwestycja budowy sieci wodociągowej realizowana jest na działkach ew. nr 69/12, 240, 256/4 położonych w miejscowości Kozery gmina Grodzisk Mazowiecki.

### **1.3.Stan prawny terenu inwestycji:**

1. Działka ew. nr 240, położona w miejscowości Kozery gmina Grodzisk Mazowiecki w części objętej wnioskiem opisana jest w rejestrze gruntów jako użytek Wp –rzeka Basinka stanowi własność Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
2. Działki ew. nr. 69/12 oraz 256/4 położone w miejscowości Kozery gmina Grodzisk Mazowiecki w części objętej wnioskiem opisane są w rejestrze gruntów jako użytek dr i stanowią własność prywatną.
3. Dla przedmiotowego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **1.4.Ocena dostępności do istniejącego uzbrojenia terenu.**

Projektowany wodociąg zostanie włączony do istniejącej gminnej sieci.

## **2.Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

### **2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Ustala się zasadę lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych.
2. Ustala się realizację wodociągu na podstawie warunków i danych technicznych uzyskanych od zarządcy właściwego dla danej sieci.

### **2.2.Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r.r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
2. Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art.75.1 Prawo ochrony środowiska).
3. Ustala się zakaz wykonywania drenaży i urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych, w tym na długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej.
4. W liniach rozgraniczających inwestycji nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn.zm.).
5. W liniach rozgraniczających inwestycji nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2021 r. poz.710).



### **2.3. Warunki w zakresie zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne:**

1. W liniach rozgraniczających inwestycji, znajdują się grunty opisane w rejestrze gruntów jako użytek dr, Wp
2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1161 z późn.zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty leśne nie występują.

### **2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Wodociąg należy projektować zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz.1333 z późn.zm.) „obiekt budowlany należy projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej”.
2. Przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 624 z późn. zm.).
3. Ewentualne kolizje projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy uzgodnić z gestorami odpowiednich mediów i na Naradzie Koordynacyjnej w Starostwie Powiatowym w Grodzisku Mazowieckim.

### **2.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:**

Inwestycja w zakresie realizacji wodociągu realizowana jest w działce drogowej.

### **2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1. Przy braku na terenie planowanej inwestycji planu miejscowego, który mógłby precyzować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – ich konkretyzacja nastąpi na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane i przepisów techniczno-budowlanych, a w szczególności, zapewniając:
  - bezpieczeństwo konstrukcji i bezpieczeństwo użytkowania,
  - możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego,
  - odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej,
  - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
  - ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu, środków łączności,
  - ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie,
  - ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Właściciel gruntu nie może:
  - wykonywać robót zmieniających stan wody na gruncie, a zwłaszcza kierunki odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunki odpływu ze źródeł — ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
3. Realizacja inwestycji nie może pogarszać istniejącego stanu zainwestowania dróg i działek przyległych.

4. 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.

**2.7. Warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz przepisów mających zastosowanie w procesie projektowym:**

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania poniższych ustaw i rozporządzeń, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane):

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935) oraz Polskie Normy odpowiednie dla branży opracowania.
5. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).
9. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).
10. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

- 2.8.** Linie rozgraniczające teren oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

**Inwestor Zakład Wodociągów i Kanalizacji złożył wniosek w dniu 12.04.2021r. o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie sieci wodociągowej (L=214m Ø 110 mm, PE) w drodze bocznej od ul. Głównej w Kozarach na działkach ew. nr 69/12, 240, 256/4 w miejscowości Kozary**

Przeprowadzona analiza urbanistyczna stanu faktycznego i prawnego terenu wykazała: że projektowany do budowy wodociąg jest położony na działkach opisanych w rejestrze



gruntów jako użytek dr, Wp i nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Nie występują grunty leśne.

Dla 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 następnych 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 prowadząc postępowanie administracyjne:

- ustalił, że zgodnie z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn.zm.) przedmiotowa inwestycja, budowa wodociągu w myśl tej ustawy jest celem publicznym. 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 utrzymywanie 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, właściciel nieruchomości na której lokalizowana jest inwestycja, właściciele działek sąsiednich),
- obwieszczeniem z dnia 12.04.2021r. zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie, tym samym zapewnił im czynny udział w toczącym się postępowaniu (art. 10 k.p.a.) oraz ustalił termin do wypowiedzenia się w sprawie zebranych materiałów,
- w trakcie postępowania nie wpłynęły uwagi,
- przeanalizował i ustalił, że planowany przebieg wodociągu ze względu na położenie na działkach drogowych (istniejących) dla doprowadzenia sieci wodociągowej jest uzasadniony i najmniej uciążliwy (optymalny) bowiem sieć infrastruktury winna być w pierwszej kolejności lokalizowana w działkach drogowych oraz na działkach umożliwiających doprowadzenie wodociągu. Przeanalizował i ustalił, że planowany do budowy wodociąg nie ogranicza ani nie uniemożliwia korzystania z nieruchomości należących do osób trzecich, a ma za zadanie usprawnienie obsługi w zakresie infrastruktury technicznej sąsiedniej zabudowy,
- ustalił, że zamierzona inwestycja, o opisanej wyżej charakterystyce, na terenie wskazanym przez Inwestora, ujętym w ewidencji gruntów jako użytek gruntowy dr i Wp (nie wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej) nie powoduje sprzeczności z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 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 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 a dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.741),
- ustalił, że obszar objęty inwestycją położony jest poza granicami terenów górniczych oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- ustalił, iż teren objęty inwestycją jest położony poza obszarem WOCHK i tym samym nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustawy o ochronie przyrody,

- ustalił, iż na terenie objętym inwestycją nie występują obiekty lub tereny zabytkowe i tym samym nie podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- uzyskał zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741) pozytywne uzgodnienie, z:
- **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie , Zarząd Zlewni** – decyzja znak: WA.RPP.611.254.2021.JS z dnia 21.05.2021r.,
- **Starostą Grodziskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych )** - decyzja nr 14/21 z dnia 04.05.2021r.,
- **Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie**, Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z art. 53 ust. 5 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, uzgodnienie uważa się za dokonane - data przyjęcia projektu decyzji przez organ uzgadniający 05.05.2021r.,

Art. 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.

W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i zastrzeżenia.

Nie widząc przeciwwskazań wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### Okres ważności niniejszej decyzji

1. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
2. Przepisu pkt. 1 lit b nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

#### Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania nieruchomościami przeznaczonymi na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.



## Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, 01-161 Warszawa ul. Obozowa 57 za moim pośrednictwem” w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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. Decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
od dnia ..... 10.07.2011

i podlega wroceniu

data ..... 12.07.2011

podpis .....

Z up. Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Paweł Dąbrowski

z up. BURMISTRZA,

Zastępca Burmistrza

Michał Klonowski

Załącznik Nr 1, – mapa w skali 1: 1000 z określonymi granicami terenów objętych wnioskiem

### Otrzymują:

1. ZWIK
2. Strony postępowania

### Sprawę prowadzi:

Bożena Dudzińska

nr telefonu kontaktowego 22 463-46-33

