

UPP.6733.5.2019

DECYZJA NR CP/2/2020

Na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 256) oraz art. 50 ust.1, art. 51 ust.1 pkt. 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz po rozpatrzeniu wniosku Gminy Jabłonna (ul. Modlińska 152, 05-110 Jabłonna, złożonego przez Referat Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Jabłonna) z dnia 02 października 2019 r.

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego dla Gminy Jabłonna

- 1. Rodzaj inwestycji: budowa drogi publicznej klasy dojazdowej** (przedłużenia ul. Parkowej) – na terenie działki ew. nr 3922 położonej w obrębie 1-Jabłonna w gminie Jabłonna. Linie rozgraniczające terenu inwestycji oznaczono literami A-B-C-D-A na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 1) Warunki zabudowy i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zakres inwestycji: budowa drogi publicznej klasy dojazdowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, stanowiącej przedłużenie ul. Parkowej w kierunku wału przeciwpowodziowego;
 - b) w ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tj. takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

 - 2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wynikające z obowiązujących przepisów:**
 - a) zgodnie z Postanowieniem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 25.03.2020 r. znak WN.5151.13.2020.DM realizacja drogi nie może negatywnie wpłynąć na zieleń parkową dlatego zaleca się jej wykonanie jak najbliżej południowo-wschodniej granicy działki ew. 3922, a sam projekt budowlany należy uzgodnić z MWKZ.
 - b) w przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym drzewostanem, przed rozpoczęciem prac budowlanych należy uzyskać właściwe dokumenty na usunięcie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
 - c) system korzeniowy i pnie drzew sąsiadujących z terenem inwestycji należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami;
 - d) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na obiekty lub przedmioty zabytkowe

o wartościach archeologicznych, inwestor zobowiązany jest je zabezpieczyć i zawiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków w Warszawie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji wynikające z obowiązujących przepisów:

- a) w trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć istniejącą infrastrukturę techniczną na terenie inwestycji przed uszkodzeniem;
- b) w przypadku kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia, przebieg inwestycji jak również niezbędne przebudowy sieci należy uzgodnić z zarządzającymi tymi sieciami;
- c) projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić na aktualnej mapie do celów projektowych;
- d) projekt podlega uzgodnieniu w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej i Urządzeń Inżynierskich w Legionowie.

4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) realizując inwestycję należy uwzględnić wymogi art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich poprzez zabezpieczenie ich przed:
 - a. pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
 - b. pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
 - c. pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - d. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
 - e. zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby, które mogłyby wynikać z realizacji inwestycji;
- b) inwestor winien wykazać się tytułem prawnym pozwalającym na dysponowanie terenem, na którym będzie realizowana planowana inwestycja.

5) Inne warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- b) teren nie jest położony na terenach zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- c) teren inwestycji przylega bokiem AB do wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, od którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo wodne): ewentualne nasadzenia należy realizować w odległości min 3m od stopy wału;
- d) projekt zagospodarowania działki i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności z:
 - a. ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) i aktami wykonawczymi do niniejszej ustawy;
 - b. ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.) i aktami wykonawczymi do niniejszej ustawy;
 - c. ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 310 ze zm.) i aktami wykonawczymi do niniejszej ustawy;
 - d. rozporządzeniem 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 Nr 25 poz. 133 ze zm.),
- e. rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 poz. 462 ze zm.).

6) Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień: w toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- a) Wydziałem Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Jabłonna jako zarządcą ul. Parkowej (uzgodnienie wewnętrzne),
- b) ze Starostą Legionowskim pod kątem ochrony gruntów rolnych,
- c) Geologiem Powiatowym w Legionowie pod kątem ochrony zbiornika wód podziemnych nr GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).
- d) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego;
- e) z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie z uwagi na fakt, że część terenu działki ujęta jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako położona w granicach parku pałacowego.
- f) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie – w związku z faktem, że teren jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- g) Marszałkiem Województwa Mazowieckiego – sprawującym nadzór nad Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w którym położony jest teren inwestycji;

7) Granice terenu inwestycji: linie rozgraniczające terenu inwestycji oznaczono literami A-B-C-D-A na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

8) Okres ważności decyzji: niniejsza decyzja wygasa, jeśli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygasnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 02.10.2019 r. inwestor – Gmina Jabłonna reprezentowana przez Referat Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Jabłonna – złożył wniosek o wydanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie drogi publicznej na terenie działki ew. nr 3922 we wsi Jabłonna w gminie Jabłonna. Przedmiotowa droga będzie stanowiła przedłużenie ul. Parkowej (gminnej) w kierunku wału przeciwpowodziowego.

W związku z faktem, że przedmiotowa działka ew. nr 3922 na podstawie wypisu z ewidencji gruntów jest działką o nieustalanej własności, organ I instancji poczynił następujące starania w celu ustalenia wchodzącego w prawa właścicielskie – strony w postępowaniu:

- w dniu 04.10.2019r. wystąpiono do Sądu Rejonowego w Legionowie I Wydział Cywilny o informację czy dla nieruchomości toczy się postępowanie spadkowe. W dniu 24.10.2019r.

- uzyskano informację, że postępowanie spadkowe toczy się po osobach zmarłych a nie po nieruchomościach, w związku z czym nie jest możliwe udzielenie informacji w sprawie;
- w dniu 04.10.2019r. wystąpiono do Referatu Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Gminy Jabłonna o informację czy występuje płatnik podatku od niniejszej nieruchomości. W dniu 09.10.2019r. uzyskano informację, że przedmiotowa działka nie jest opodatkowana w związku brakiem wpisu danych podmiotu ewidencyjnego (podatnika);
 - w dniu 09.12.2019r. wystąpiono do Sądu Rejonowego w Legionowie Wydział Ksiąg Wieczystych o informację czy dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta lub czy istnieje zbiór dokumentów dla nieruchomości. W dniu 18.12.2019r. uzyskano informację, że w centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych nie znaleziono księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości, a w prowadzonych urządzeniach ewidencyjnych nie znaleziono również zbioru dokumentów;
 - w dniu 09.12.2019r. obwieszczono na tablicy i stronie BIP Urzędu Gminy Jabłonna wezwanie do udziału w niniejszym postępowaniu administracyjnym właścicieli bądź osoby sprawujące faktyczny zarząd działką ew. nr 3922. W wyznaczonym terminie do dnia 31.12.2019r., nikt nie zgłosił się w sprawie do Urzędu Gminy Jabłonna.

W związku z powyższym, po odczekaniu dodatkowego miesiąca, by umożliwić potencjalnym stronom ujawnienie się oraz po skonsultowaniu sprawy z radcami prawnymi urzędu, uznano zgodnie z art. 935 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1145 ze zm.), że w prawa strony wchodzi Skarb Państwa jako spadkobierca ustawowy. W związku z powyższym o wszczęciu niniejszego postępowania administracyjnego zawiadomiono Starostę Legionowskiego reprezentującego w terenie Skarb Państwa.

W związku z wymogiem art. 53 ust. 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **przeprowadzono analizę urbanistyczną, stanowiącą integralną część uzasadnienia do niniejszej decyzji:**

Przedmiotowa inwestycja stanowi – zgodnie z art. 2 pkt 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działanie o znaczeniu lokalnym (gminnym), stanowiącym realizację celów o których mowa w art. 6 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U z 2018 poz. 2204 ze zm.), a które dotyczą *wydzielania gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe [...], budowy, utrzymywania oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.*

Na terenie inwestycji nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym zachodzi przesłanka do podjęcia procedury ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie decyzji administracyjnej. Należy też zwrócić uwagę, że niniejsza decyzja jest wydawana w celu uregulowania przedmiotowej działki na rzecz Gminy Jabłonna i realizacji drogi publicznej, w celu zapewnienia dostępu do wału przeciwpowodziowego. W największym miejscu przedmiotowa działka posiada szerokość ok. 12,7m, a w najszerszym ok. 15m, przez co w pełni kwalifikuje się do realizacji drogi publicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

Kwestie własności przedmiotowej działki przedstawiono w drugim akapicie uzasadnienia. Inwestor winien wykazać się tytułem prawnym pozwalającym na dysponowanie terenem, na którym będzie realizowana planowana inwestycja, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Należy podnieść, że niniejsza decyzja zasadniczo jest wydawana w celu uregulowania niniejszej działki na rzecz gminy.

Działka posiada kwalifikację użytkową rolną (RIVa i N-nieużytki). Z uwagi na niską klasę użytków rolnych pochodzenia nieorganicznego, nie jest wymagane wyłączenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, niemniej uzgodniono projekt decyzji ze Starostą

Legionowskim pod kątem ochrony gruntów rolnych.

Teren inwestycji przylega bokiem AB do wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, od którego obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo wodne): ewentualną zabudowę lokalizuje się w odległości min 50m od stopy wału (nie dotyczy, gdyż droga jest budowlą), a nasadzenia w odległości min 3m od stopy wału. W związku z powyższym projekt decyzji wymaga uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego.

Z uwagi na fakt, iż teren inwestycji przylega bokiem AD do terenu zespołu parkowo-pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-1036/210 z dnia 20.11.1959r.), projekt decyzji wymaga uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie.

Z uwagi na fakt i przedmiotowa działka przestrzennie położona jest w ciągu ul. Parkowej (również wyznaczonej jako projektowana droga dojazdowa o symbolu 3.KDD w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna* przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31.08.2016r.) oraz posiada szerokość większą niż 10m – działka ta może funkcjonalnie i przestrzennie służyć do realizacji publicznej drogi dojazdowej i umieszczenia w niej infrastruktury technicznej. Należy również stwierdzić, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla obsługi zamierzenia budowlanego.

Organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem z dnia 05.03.2020 r., dając możliwość zapoznania się z aktami sprawy i składania wniosków. Również w dniu 05.03.2020r. na tablicy ogłoszeń Urzędu wywieszono zostało ogłoszenie w celu poinformowania wszystkich zainteresowanych o planowanej inwestycji.

W dniu 11.03.2020r. dokonana została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w wyniku której ustalono, że planowana inwestycja nie wywołuje kolizji urbanistycznej. Projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. arch. Paweł Seweryniak, członek byłej Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie zarejestrowany pod nr OIU-WA-271 i posiadający uprawnienia wynikające z art. 5 pkt 3) i 4) w/w ustawy o planowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został uzgodniony z właściwymi organami zgodnie z wymogiem art 53 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Wydziałem Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Jabłonna jako zarządcą ul. Parkowej (uzgodnienie wewnętrzne),
- ze Starostą Legionowskim pod kątem ochrony gruntów rolnych,
- Geologiem Powiatowym w Legionowie pod kątem ochrony zbiornika wód podziemnych nr GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego;
- z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie z uwagi na położenie terenu inwestycji na granicy z terenem wpisanym do rejestru zabytków,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie – w związku z faktem, że teren jest położony w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego – sprawującym nadzór nad Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w którym położony jest teren inwestycji;

O zakończeniu zbierania dowodów w postępowaniu i możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zawiadomiono strony w trybie art. 10 kpa. W wyznaczonych wyżej terminach nie wpłynęły żadne zastrzeżenia ani uwagi.

O decyzji kończącej postępowanie strony zawiadomiono również w drodze zawiadomienia i obwieszczenia w dniu 03.06.2020r., a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości tj. na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Jabłonna.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA

1. Niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu, oraz nie narusza prawa własności i uprawnień (art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Zgodnie z przepisami Art. 63 ust. 4 w/w ustawy - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Od decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Wójta Gminy Jabłonna w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji .
4. Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

ZAŁĄCZNIK: Nr 1 – rysunek decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Referat Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Jabłonna
2. Starosta Legionowski reprezentujący Skarb Państwa
3. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego