



Góra Kalwaria, dnia 31 lipca 2025 r.

PLP.6733.13.2025.AS

DECYZJA NR 1038/2025

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, 2a i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w zw. z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.06.2025 r. **Spółki ZGK Sp. z o. o. w Górze Kalwarii**, reprezentowanej przez pełnomocnika, Pana Macieja Skrajnego,

u s t a l a m

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej, po terenie części dz. nr ew.: 197/4, 366/2 i 366/4, obr. Kąty, gm. Góra Kalwaria, w granicach oznaczonych literami w obrysie ABCDEFGHIJA i KLMNOPRK, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji (zał. nr 1).

I. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w związku z wymaganiami określonymi w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), przy jednoczesnym spełnieniu wymagań art. 2 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

2. Rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej.

Inwestycja jest inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

3. Warunki i wymagania kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie ustala się.

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

Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Wnioskodawca w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji powinien spełnić odpowiednie wymagania i warunki, w szczególności:

Nr	Warunki i wymagania wynikające z przepisów szczególnych
1.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.);
2.	rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.);
3.	rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
4.	rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822);
5.	rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
6.	rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków geotechnicznych posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
7.	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151), w tym: – sposób usunięcia ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z gestorami tych urządzeń; – sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast oraz w pasach drogowych na terenie istniejącej lub projektowanej zwartej zabudowy obszarów wiejskich wymaga stosownych uzgodnień ze Starostą.
8.	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), w tym: – prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
9.	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) w tym: w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
10.	ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm), w tym: – zajęcie pasa drogowego, dotyczące prowadzenia robót w pasie drogowym lub umieszczenie w nim obiektu lub urządzenia, wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi;
11.	rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518);
12.	ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), w tym: – inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać stanu wody na gruncie, ze źródeł i opadowej, ze szkodą dla sąsiednich działek, ani też odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, – zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych w obszarze i na terenach przyległych, – inwestor zobowiązany jest do ustalenia lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji, – w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, – w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji

	liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską, – dokumentację powykonawczą z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
--	---

5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Nr	Warunki podłączenia infrastruktury technicznej i inne
1.	w zakresie wody: nie dotyczy;
2.	w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci (zgodnie z załączonymi do wniosku warunkami technicznymi nr 585/K /10/2024 L. dz. ZGK/4650/2024 z dnia 09.10.2024 r., wydanymi przez ZGK. Sp. z o. o.);
3.	w zakresie energii elektrycznej: nie dotyczy;
4.	w zakresie sieci gazowej: nie dotyczy;
5.	usuwanie segregowanych odpadów: nie dotyczy.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie z art. 54 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) wymagane jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym:

a) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

b) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

Ponadto planowana inwestycja nie może pozbawić osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także nie może być źródłem uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

7. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Przedmiotowa inwestycja położona jest poza wymienionymi wyżej terenami.

8. Ważność decyzji

Decyzja niniejsza wygasa:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu nie stosuje się jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7

lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, który ją wydał.

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona – mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano po uzgodnieniu z:

- Wydziałem Inwestycji, Remontów i Drogownictwa Powiatu Piaseczyńskiego, w odniesieniu do obszarów w obrębie pasa drogowego bez uwag, na podstawie potwierdzenia zwrotnego, pismo odebrano 27.06.2025 r. i zgodnie z treścią art 53 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024. 1130 ze zm.), w przypadku niezajęcia stanowiska, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane. Termin 2 tygodni upłynął 11.07.2025 r.;
- Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, w odniesieniu do obszarów w obrębie pasa drogowego postanowieniem z dnia 30.06.2025 r. (08.07.2025 r. data wpływu do tut. Urzędu), znak O/WA.Z-3.4351.448.2025.ŁB;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piasecznie, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez uwag, na podstawie potwierdzenia zwrotnego, pismo odebrano 27.06.2025 r. i zgodnie z treścią art 53 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024. 1130 ze zm.), w przypadku niezajęcia stanowiska, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane. Termin 2 tygodni upłynął 11.07.2025 r.;
- Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie bez uwag, na podstawie potwierdzenia zwrotnego, pismo odebrano 27.06.2025 r. i zgodnie z treścią art 53 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024. 1130 ze zm.), w przypadku niezajęcia stanowiska, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane. Termin 2 tygodni upłynął 11.07.2025 r.

Uzgodnienie z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 53 ust. 4, nie było wymagane.

U z a s a d n i e

W dniu 12.06.2025 r. do tut. Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej, po terenie części dz. nr ew.: 197/4, 366/2 i 366/4, obr. Kąty, gm. Góra Kalwaria.

W dniu 16.06.2025 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania oraz powiadomiono na piśmie Wnioskodawcę, właścicieli i władających terenem. Na etapie wszczęcia strony nie wniosły uwag.

Istotą postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest stwierdzenie czy planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest z nimi zgodne.

Stosownie do art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru objętego decyzją przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Przeprowadzona analiza wykazała co następuje:

Projektowane zamierzenie jest inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt. 3 oraz art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). Projektowana inwestycja realizowana będzie na terenie obejmującym część dz. nr ew. 197/4, 366/2, 366/4 obr. 00-19 Kąty, gm. Góra Kalwaria, o łącznej powierzchni ok. 0,0350 ha.

Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji:

- dz. ew. nr 197/4 obr. 00-19 Kąty – własność powiatu piaseczyńskiego;
- dz. ew. nr 366/2 obr. 00-19 Kąty – własność skarbu państwa;
- dz. ew. nr 366/4 obr. 00-19 Kąty – w samoistnym posiadaniu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Na terenie inwestycji występują grunty:

- dz. ew. nr 197/4 obr. 00-19 Kąty – teren pod drogami;
- dz. ew. nr 366/2 obr. 00-19 Kąty – teren pod drogami;
- dz. ew. nr 366/4 obr. 00-19 Kąty – teren pod drogami.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292). Obszar znajduje się na poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

Stosownie do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), a także Decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria Nr 537/2025 OŚR.6220.4.2025.JJ z dnia 14.04.2025 r., planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Pismem z dnia 16.07.2025 r. powiadomiono strony o zakończeniu postępowania w przedmiotowej sprawie. Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024. 572) i jednocześnie realizując obowiązek określony w art. 79 a - k.p.a., poinformowano strony, w sprawie przysługującego im prawa wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań, mogących mieć znaczenie w sprawie, w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Na tym etapie strony nie wniosły uwag.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z

2023 r. poz. 2111 z późn. zm.) nie podlega opłacie skarbowej, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

P o u c z e n i e

1. Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 pkt 1 kpa od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Odwołanie od niniejszej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, wskazywać istotę i zakres żądania, będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

2. Na podstawie art. 127a §1 i 2 kpa strona w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania 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.

3. Na podstawie art. 51 ust. 2h upzp w związku z art. 64 ust. 1 upzp, w przypadku niewydania decyzji w terminie 65 dni (z zastrzeżeniem art. 51 ust. 2c upzp), Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, za moim pośrednictwem.



Z up. Burmistrza Miasta i Gminy
Szczepan Włodarczyk Burmistrz

okoch

Anna Kochańska

Załącznik:

1. część graficzna na kopii mapy zasadniczej, skala 1:1000.

Otrzymują:

1. Pełn. Wnioskodawcy
2. Wydz. Inwestycji, Remontów i Drogownictwa Starostwa Powiatowego w Piasecznie – dz. nr 197/4
3. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Odd. Warszawa – dz. nr 366/2, 366/4
4. A/a

Do wiadomości: Marszałek Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

ZALĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 1038/2025...

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Z DNIA

31 lipca 2025 r.

SKALA 1:1000

URZĄD MIASTA I GMINY
ul. 3 Maja 10
05-530 Góra Kalwaria
tel. 727-34-11 do 13
fax. 727-13-78

LEGENDA

Linie rozgraniczające teren inwestycji



