

Sobienie-Jeziory, 14.03.2024 r.

## OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2023.775 ze zm.) oraz art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023.977 ze zm.) zawiadamiam, że w dniu 14.03.2024 r. została wydana dla **Gminy Sobienie-Jeziory**, reprezentowanej przez Wójta Gminy Sobienie-Jeziory Kamila Choim Decyzja Nr 2/L/2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia budowlanego polegającego na **rozbudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobieniach-Jeziorach na działkach nr ew. 64 i 65 obręb Sobienie-Jeziory, gmina Sobienie-Jeziory.**

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia.

WOJT  
  
Kamil Choim

**DECYZJA Nr 2/L/2024**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego ( tj. Dz. U. 2023. 775 ze zm.) oraz art. 50 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 51, art. 52, art.53, art. 54, art.,55, art.56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023.997 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.01.2024r. Gminy Sobienie –Jeziory ul. Garwolińska 16 08-443 Sobienie - Jeziory, reprezentowanej przez Wójta Gminy Kamila Choim

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

**dla przedsięwzięcia budowlanego polegającego na rozbudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobieniach-Jeziorach zlokalizowanego na działkach nr ew. 64 i 65 obr. Sobienie Jeziory w gm. Sobienie Jeziory.** Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDEFGHIA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji .

**1. Rodzaj inwestycji**

Inwestycja obejmuje działania o znaczeniu lokalnym, stanowiące realizację celów, o których mowa w art.6 pkt.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

**2. Ustalenia urbanistyczne.**

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się . Budynek powinien być lokalizowany w oparciu o przepisy wykonawcze do ustawy Prawo Budowlane.
- b) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym literami ABCDEFGHIA – 40%
- c) Teren inwestycji oznaczony symbolem ABCDEFGHIA czyli powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – nie przekroczy 0,5ha
- d) Szerokość elewacji frontowej obiektu (wzdłuż linii A-F) – max. do 22,0m.
- e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jego gzymsu, attyki lub okapu liczona od poziomu istniejącego gruntu – max. do 6,5m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie dotyczy ścian szczytowych, których wysokość jest równa wysokości budynku w kalenicy (z wyłączeniem kominów, lukarn i jaskółek
- f) Wysokość budynku liczona od poziomu istniejącego gruntu do poziomu głównej kalenicy dachu – max. 7,0m.
- g) Geometria dachu: dach główny płaski lub dwu/wielospadowy o kącie nachylenia od 5° do 45° - nie dotyczy lukarn, wykuszy, wejść do budynku itp. Kierunek głównej kalenicy - nie określa się.
- h) Odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki;

**3. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień:**

- a) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa, nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, dlatego zgodnie z art. 53 ust. 5c ww. ustawy brak opinii uznaje się za uzgodnienie decyzji;
- b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarno-Epidemiologiczny w Otwocku ul. J. Kilińskiego 1 05-400 Otwock- w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska, dlatego zgodnie z art. 53 ust. 4 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane
- c) W odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zachodzi konieczność uzgodnienia

**4. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**4. 1. Warunki w zakresie ochrony środowiska:**

- a) rodzaj inwestycji nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022.1029 ze zm.)

- b) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania:
- wynikające z ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. D. U z 2024 r. poz. 54),
  - konieczność ograniczenia przy wykonywaniu prac budowlanych, wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie do takiego zakresu, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji, zgodnie z art. 75 ust. 2 ustawy jw.

#### **4.2. W zakresie ochrony przyrody:**

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (uchwała nr 141/23 z dnia 11 lipca 2023 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatu garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (DZ. Urz. Woj. Ma. 2023r. poz. 8531), w którym obowiązują ograniczenia dotyczące ochrony przyrody. Planowana inwestycja nie narusza zasad ochrony tego obszaru.
- b) Na terenie objętym wnioskiem nie ustanowiono na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn.zm.) innych szczególnych formy jej ochrony – w związku z tym nie występują z tego tytułu inne szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- c) Inwestor realizujący przedsięwzięcie, zobowiązany jest, by prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie były korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zadrzewionych były wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom.

#### **4.3. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017. poz. 1161 z późn.zm.)

#### **4.4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) na terenie zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
- b) brak podstaw do zaliczenia obiektów znajdujących się na terenie lub w jego sąsiedztwie do dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Sobienie - Jeziory; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

#### **4.5. W zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

Na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani na niebezpieczeństwo osuwania mas ziemnych – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

#### **4.6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin ani udokumentowanych złóż wód podziemnych – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

#### **5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji.**

- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze energetyczne.
- b) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu gminnego
- c) Odprowadzenie ścieków – do istniejącej kanalizacji gminnej
- d) Zaopatrzenie w gaz – z istniejącego przyłącza
- e) Ogrzewanie należy projektować jako ekologiczne (np. elektryczne, olejowe, gazowe, pompa ciepła itp.); Dopuszcza się paliwa stałe pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania mają certyfikat bezpieczeństwa ekologicznego.
- f) Na działce należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
- g) Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej - ul. Parysowska (działka nr ew. 291) oraz drogi powiatowej – ul. Warszawska (działka 407/1) poprzez działkę nr ew. 290/2 – będącą terenem publicznym (rynek)
- h) Parkowanie w granicach własnej działki - minimum 5 miejsc parkingowych

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

6.1. Ustala się ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich obejmującą w szczególności:

spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
- e) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie

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

6.2. Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza teren własnej działki, pogarszać użytkowania lub ograniczać zainwestowania na działkach sąsiednich.

6.3. Zakazuje się:

- a) wykonywania robót zmieniających stosunki wodne, robót wpływających na zmianę kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich
- b) odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

## **7. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

a) Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne ( tj. Dz. U. z 2023. 1478 ze zm. ) min.:

Zobowiązuje się Inwestora przedmiotowego przedsięwzięcia do przestrzegania zapisów ustawy, a w szczególności:

- ustalenia w terenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych 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 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,
  - przekazania do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2023. 645z późn. zm.)
  - Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U.2023.682 z późn. zm.)
  - Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach ( tj. Dz. U. z 2022.1297 ze zm.)
  - Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz.U. z 2023.338 ze zm.)
  - Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022.2409 z późn.zm.)
  - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023. 1336 ze zm.)
  - Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. z 2022.2057 ze zm.)
  - Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 ze zm)
  - Ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2023.633 z póź.zm.)
  - Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023.1094 ze zm.),
  - Uchwała nr 141/23 z dnia 11 lipca 2023 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatu garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (DZ. Urz. Woj. Ma. 2023r. poz. 8531),

## **8. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa:**

- a) jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

d) z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

9. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

10. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### Uzasadnienie

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że mieści się w zamkniętym katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) i stosownie do art. 50 ust.1 wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z uwagi na brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu niniejsza decyzja wydana została w oparciu o przepisy odrębne. Zgodnie z wymogami art.53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy wynika, że:

- planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wg ewidencji gruntów na terenie działek przewidzianych pod inwestycję znajduje się użytek B, Bi.
- rodzaj inwestycji nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023.1029 ze zm.),
- teren planowanej inwestycji położony jest w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - Uchwała nr 141/23 z dnia 11 lipca 2023 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatu garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (DZ. Urz. Woj. Ma. 2023r. poz. 8531),
- na terenie objętym wnioskiem nie ustanowiono na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn.zm.) innych szczególnych formy jej ochrony – w związku z tym nie występują z tego tytułu inne szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
- na terenie zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022. 840 ze zm.), w tym zabytki archeologiczne,
- brak podstaw do zaliczenia obiektów znajdujących się na terenie lub w jego sąsiedztwie do dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy.
- na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- teren objęty wnioskiem, w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- planowana inwestycja spełnia wymogi przepisów odrębnych.

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana zgodnie z wnioskiem ponieważ spełnia wymagania wynikające z ustawy i przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony postępowania administracyjnego zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia na stronie internetowej urzędu i tablicy ogłoszeń w urzędzie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji. Inwestora oraz właścicieli nieruchomości, na których będzie realizowana inwestycja powiadomiono na piśmie.

Niniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi prawa do terenu ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Decyzja ta ma charakter promesy uprawniającej wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę, na określonych w niej warunkach. Postępowanie lokalizacyjne jest odrębnym postępowaniem administracyjnym od postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Projekt decyzji został przygotowany przez mgr inż. arch. Krzysztofa Izel upr. Nr KK 033/02.

#### **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57, za pośrednictwem Wójta Gminy Sobienie Jeziory, w terminie 14 dni od daty jej 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 że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się do prawa do wniesienia odwołania.

#### Załączniki :

1. mapa terenu z granicami lokalizacji,
2. analiza urbanistyczna - tekst

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. Marszałek Województwa Mazowieckiego
4. a/a



**ANALIZA MOŻLIWOŚCI WYDANIA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997z późn. zm.), nazywanej dalej ustawą.**

1. **Wnioskodawca:** Gmina Sobienie Jeziory ul. Garwolińska 16 08-443 Sobienie Jeziory
2. **Treść wniosku:** Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobieniach-Jeziorach zlokalizowanego na działkach nr ew. 64 i 65 obr. Sobienie Jeziory w gm. Sobienie Jeziory.
3. **Rodzaj inwestycji:** Obiekt użyteczności publicznej. Inwestycja będąca celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).
4. **Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:** planowana inwestycja polega na rozbudowie budynku garażowego o zaplecze sanitarno-administracyjne oraz nową halę garażową .
5. **Warunek wynikający z ustawy:** (art. 50 ust. 1 w odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4): Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. (Wg ewidencji gruntów na terenie działek przewidzianych pod inwestycję znajdują się użytki budowlane: B, Bi). Wydanie decyzji jest możliwe.
6. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy):**
  - 1) W zakresie ochrony środowiska:
    - a) rodzaj inwestycji nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021.247), ponieważ zgodnie z §3 ust. 1 pkt 57 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. 2022 poz. 1029 ze zm.).
    - b) należy przy ustalaniu warunków realizacji inwestycji, zobowiązać inwestora realizującego przedsięwzięcie do:
      - oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji, zgodnie z art. 74, ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. D. U z 2024 r. poz. 54),
      - uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a szczególnie ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z art. 75 ust. 1 ww. ustawy.
  - 2) W zakresie ochrony przyrody:
    - a) teren planowanej inwestycji położony jest w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (uchwała nr 141/23 z dnia 11 lipca 2023 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatu garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (DZ. Urz. Woj. Ma. 2023r. poz. 8531), w którym obowiązują ograniczenia dotyczące ochrony przyrody: Wydanie niniejszej decyzji możliwe jest w przypadku uzyskania pozytywnego uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie.
    - b) na terenie objętym wnioskiem nie ustanowiono na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn.zm.) innych szczególnych formy jej ochrony – w związku z tym nie występują z tego tytułu inne szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
    - c) należy przy ustalaniu warunków realizacji inwestycji, zobowiązać inwestora realizującego przedsięwzięcie, by 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 były wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
  - 3) W zakresie ochrony wód:
    - a) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie z wyjątkiem sytuacji określonych w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),

- b) zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych w obszarze i na terenach przyległych, zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie.
- 4) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022. 840 ze zm.), w tym zabytki archeologiczne,
  - b) brak podstaw do zaliczenia obiektów znajdujących się na terenie lub w jego sąsiedztwie do dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy.
  - c) Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Sobienie - Jeziory; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń
- 5) W zakresie terenów górniczych – na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 6) W zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują takie tereny – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
7. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy).**
- 1) Stan faktyczny terenu: na terenie znajduje się budynek biblioteki publicznej oraz budynki gospodarcze OSP.
  - 2) Stan prawny terenu:
    - a) stan własności – właścicielem działek nr ew. 64 i 65 obr. Sobienie Jeziory jest Gmina Sobienie Jeziory.
    - b) teren z dostępem do terenu publicznej – drogi wojewódzkiej (ul. Parysowska – działka nr ew. 291) oraz drogi powiatowej – ul. Warszawska (działka 407/1) poprzez działkę nr ew. 290/2 – będącą terenem publicznym (rynek)
8. **Wnioski. Przedmiotowa inwestycja może być realizowana zgodnie z wnioskiem, ponieważ spełnia wymagania wynikające z ustawy i przepisów odrębnych.**

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 i art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę sporządził mgr inż. arch. Krzysztof Iżel, nr upr. KK 33/02.




**WÓJT**  
  
**Kamila Choim**





Starosta Otwocki  
 1417.2019.4764  
**MAPA ZASADNICZA**  
 2024 01-26  
 CK 6642.1 315.2024

**Skala 1:1000**  
 gm. SOBIEŃNIE JEZIORY  
 obręb SOBIEŃNIE JEZIORY  
 działki 64, 65

**LEGENDA:**  
 granica terenu objętego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Niniejsza mapa stanowi integralną część decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 2/1/2024... z dnia 14.03.2024 znak: PP. 6733.01.2024 wydanej przez Wójta Gminy Sobienie - Jezioro dla przedsięwzięcia budowlanego polegającego na rozbudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobieniach-Jeziorach zlokalizowanego na działkach nr ew. 64 i 65 obr. Sobienie Jezioro w gm. Sobienie Jezioro.  
 Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDEFGHIA na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Wnioskodawca: Gmina Sobienie Jezioro

Gmina SOBIEŃNIE JEZIORO  
 Wójt  
 Adam Czornom

WYKONANA 12.03.2024  
 MAJKA 33302  
 K...  
 ARCHITEKT  
 IARP