



# WÓJT GMINY IZABELIN

Izabelin, dnia 12.12.2022 r.

WAP.6733.2.2022.JS

## DECYZJA Nr 26/2022

### o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Działając na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. 2021 poz. 735 z późn. zm),

### po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 21.09.2022 roku, zmienionego w dniu 17.10.2022 roku - Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Artura Niegrybowskiego

### ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

dla inwestycji polegającej na budowie: budynku mieszkalnego przeznaczonego na pobyt osób niepełnosprawnych zawierającego 12 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólne na terenie działki oznaczonej nr ew. 1/1 (część działki oznaczona na załączniku mapowym zakresem literowym A-M), obręb 0002 Laski, Gmina Izabelin, Powiat Warszawski Zachodni,

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego (Kategoria XIII pozostałe budynki mieszkalne)
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych :**
  - 2.1. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Mając na względzie usytuowanie obszaru planowanej inwestycji jak i całego terenu Zakładu dla Niewidomych w Laskach w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami Kampinoskiego Parku Narodowego tj. w jego Otulinie oraz dotychczasowym sposobie zainwestowania obszaru - ustala się ekstensywną zasadę zagospodarowania terenu ze znacznym udziałem zieleni towarzyszącej.

Planowana inwestycja ze względu na jej rodzaj i charakter nie narusza ładu przestrzennego w rozumieniu przepisu art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022, poz. 503 ze zm). Szczegółowe rozwiązania architektoniczno-budowlane planowanego zamierzenia inwestycyjnego ustalone zostaną na etapie postępowania prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021, poz. 2351 ze zm) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12





kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022, poz. 1225 ze zm.);

- a) **funkcja:** budynek mieszkalny o 12 lokalach, przeznaczony na pobyt osób niepełnosprawnych oraz części wspólne;
- b) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 5 mb od linii rozgraniczającej drogę – wg oznaczenia na załączniku graficznym do decyzji
- c) **powierzchnia biologicznie czynna:** 30 % w zakresie obszaru inwestycji ograniczonego literami ABCDEFGHIJKLŁM;
- d) **wysokość budynku:** 1 kondygnacja max. 5,0 m (do kalenicy dachu);
- e) **dach:** płaski w przedziale 0 – 15 stopni;
- f) **potrzeby parkingowe:** należy realizować w granicach własnej inwestycji – na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie jest wydzielony parking zabezpieczający potrzeby parkingowe realizowanych przez ośrodek opiekuńczo-wychowawczy funkcji; w ramach planowanej inwestycji planowane jest wykonanie dodatkowych 16 miejsc parkingowych;
- g) **obszar lokalizacji inwestycji wyznaczony literami od ABCDEFGHIJKLŁM na załączniku mapowym Nr 1;**

## **2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, dzieciństwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarem objętym prawnymi formami ochrony przyrody, oraz poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego. Planowana inwestycja nie będzie miała negatywnego oddziaływania oraz nie wywrze istotnego wpływu na obszar NATURA 2000 oraz ich spójność i integralność (zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U., 2022 poz. 916 ze zm.))
- b) Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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. 2022, poz. 1029 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz.U. 2019, poz. 1839 ze zm.).
- c) W przypadku kolizji inwestycji z drzewami, ich ewentualna wycinka wymaga uzyskania zgody właściwego organu.
- d) Planowana inwestycja, sytuowana jest na terenie działki: nr ew. 1/1 w granicach oznaczonych literami A-M, w obszarze objętym wnioskiem ma użytek gruntowy B –tereny zabudowane oraz użytek gruntowy RV i RVI –rola kasy piątej i szóstej. Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. 2021, poz. 1326 ze zm) - nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- e) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- f) Teren inwestycji, nie jest objęty formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022, poz. 840 ze zm.).

## **2.3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) Teren Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie, na którym planowana jest inwestycja przylega bezpośrednio do drogi gminnej lokalnej ul. Partyzantów oraz drogi gminnej lokalnej ul. Brzozowej. Obsługa



dojazdowa planowanej inwestycji w ramach istniejących dróg wewnętrznych mających dostęp do gminnych dróg publicznych. W przypadku lokalizacji nowych zjazdów na drogi gminne należy uzyskać zgodę od zarządcy drogi tj. Wójta Gminy Izabelin.

- b) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych pracowników i użytkowników związanych z funkcjonowaniem obiektu - muszą być lokalizowane na terenie własnej posesji.
- c) Stosowanie do potrzeb należy uzyskać warunki podłączenia obiektu do sieci zewnętrznych, uzgadnianie z poszczególnymi gestorami – realizacja przyłączy na warunkach określonych z zarządcami sieci:
  - energię elektryczną uzgodnić z Rejonem Energetycznym Pruszkowie, ul. Waryńskiego nr 4/6;
  - gaz ziemny uzgodnić z Gazownią Warszawską Al. Jerozolimskie 146B;
  - wodę z wodociągu gminnego i odbiór ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej uzgodnić z Gminnym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Izabelin „Mokre Łąki” z siedzibą w Truskawiu przy ul. Mokre Łąki 8;
- d) do ogrzewania budynku oraz dla zaspokojenia innych potrzeb energetycznych związanych z obiektami budowlanymi na obszarze gminy - dopuszcza się wyłącznie źródła chroniące powietrze przed zanieczyszczeniem oraz zapewniającym utrzymanie przewidzianych prawem norm w tym zakresie (typu gaz ziemny, olej nisko siarkowy i inne paliwa ekologicznie czyste w tym wykorzystanie energii odnawialnej).

#### **2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich wynikających z art. 5 ust. 1 - Ustawy z dnia 07.07.1994 r. - prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r., poz.2351 z późn.zm.), w szczególności poprzez:

- a) zapewnienie dostępu w trakcie wykonania robót do dróg publicznych;
- b) zapewnienie ochrony przed pozbawieniem:
- c) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – nie dotyczy;
  - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nie dotyczy;
  - zapewnienie ochrony przed uciążliwościami, powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych;
- d) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- e) zapewnienie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych.

Po spełnieniu w/wym. warunków nie zostaną naruszone interesy osób trzecich.

#### **2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych - nie dotyczy.**

3. Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: (tj. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.), projekt decyzji uzgodniono z :





- 3.1. Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego: Postanowieniem z dnia 14.11.2022 r., znak DOso-4082/40/22;
  - 3.2. Starostą Warszawskim Zachodnim Postanowieniem z dnia 18.11.2022 r., Nr 605/GM/2022, znak GM.6123.1.247.2022.PK ;
  - 3.3. Zarządcą Drogi Gminnej: uzgodnienie w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uzgodnienie nastąpiło po 2 tygodniach od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie proj. decyzji);
  - 3.4. Wojewódzkim Sztabem Wojskowym: uzgodnienie w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uzgodnienie nastąpiło po 2 tygodniach od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie proj. decyzji).
4. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny Nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1:1000 z oznaczonymi granicami lokalizacji inwestycji, zasięg literowy ABCDEFGHILKLŁM.

### UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie **budynku mieszkalnego przeznaczonego na pobyt osób niepełnosprawnych zawierającego 12 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólne na terenie działki oznaczonej nr ew. 1/1 (część działki oznaczona na załączniku mapowym zakresem literowym A-H), obręb 0002 Laski, Gmina Izabelin, Powiat Warszawski Zachodni** w dniu 21.09.2022 roku - wystąpiło Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie, reprezentowane przez pełnomocnika Pana Artura Niegrybowskiego. Niniejszy wniosek następnie został uzupełniony w dniu 17.10.2022 roku, tj. Inwestor skorygował zakres inwestycji rozszerzając na załączniku mapowym w zakresie punktów A-M oraz parametry pierwotnego wniosku.

Obszar Zakładu dla Niewidomych w Laskach jest w znacznym stopniu zainwestowany obiektami pełniącymi funkcje opiekuńczo - wychowawcze oraz mieszkalne dla osób niewidomych i niedowidzących oraz sióstr zakonnych.

Cały teren Zakładu dla Niewidomych ma istniejący dostęp do drogi publicznej oraz układ komunikacji wewnętrznej. Wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Celem planowanej inwestycji jest budowa budynku - mieszkalnego zawierającego 12 lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych z częścią wspólną wspomagającą. Obiekt usytuowany jest w kompleksie zabudowań na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi. Planowany budynek parterowy zgodnie z przedstawianą koncepcją zagospodarowania, na rzucie litery U. Budynek będzie pełnił funkcję mieszkalną dla osób niepełnosprawnych mogących funkcjonować samodzielnie lub przy niewielkim wsparciu personelu. Otoczenie budynku będzie zagospodarowane i urządzone zielenią, ponadto planowany jest parking na 16 miejsc postojowych do obsługi inwestycji. Nowoczesna placówka budynku mieszkalnego umożliwi usamodzielnienie się podopiecznych, którzy przy niewielkim wsparciu będą mogli samodzielnie egzystować i prowadzić gospodarstwa domowe.





Obiekt będzie nowoczesnym kompleksem, dostosowanym do europejskich standardów, niezbędnych do poprawnego funkcjonowania oraz realizacji programów opiekuńczych, wychowawczych i rehabilitacyjno-zdrowotnych dla osób niewidomych wymagających wsparcia. Projektowana inwestycja wpisuje się w program działalności tej placówki.

Analizując zakres inwestycji wynikający z wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowania rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu, gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na inwestycji celu publicznego jest lokalizowana na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zakwalifikowane jako inwestycja celu publicznego (art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2021 poz. 1899 ze zm.). W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tutejszy Organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Dokonano również, analizy uwarunkowań prawnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu rodzaju zabudowy oraz stron postępowania.

Obecnie teren ten - nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie danych uzyskanych drogą elektroniczną z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Powiatu Warszawskiego Zachodniego rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie Stron postępowania. Teren inwestycji znajduje się w kompleksie zabudowań ośrodka opiekuńczo wychowawczego Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie. Działka nr ew. 1/1 obręb Laski stanowi własność Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie. Obszar działki znajduje się poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez Inwestora zawiera niezbędne wymagania wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obwieszczono oraz zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Wójt Gminy Izabelin, w dniu 27.09.2022 roku, powiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego poprzez:

- obwieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Izabelin [www.bip.izabelin.pl](http://www.bip.izabelin.pl) oraz na tablicach ogłoszeń;
  - zawiadomił na piśmie Inwestora będącego jednocześnie właścicielem terenu.
- W toku postępowania strony nie wniosły uwag w sprawie.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. 2021 poz. 735 z późn.zm.), organ zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Planowana inwestycja jest zgodna z:





- przepisami odrębnymi,
- istniejącym zagospodarowaniem i nie wywołuje kolizji urbanistycznej.

Przedmiotowa inwestycja, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994. Prawo budowlane (tj. Dz.U.2021, poz.2351 ze zm.) wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Krzysztof Stańczyk, posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej, Nr uprawnień Wa-138/92, wpisany na listę architektów Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej pod numerem: MA-0786.

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Kielecka 44, w terminie 14 dni od daty doręczenia - za moim pośrednictwem.**

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji - mapa w skali 1:1000, z naniesionymi granicami lokalizacji inwestycji w zasięgu literowym A-M.

Otrzymują:

1. Pan Artur Niegrzybowski  
Pełnomocnik Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie  
ul. Brzozowa 75, Laski  
05-080 Izabelin C
- 2.-a/a

Do wiadomości:

- 1.-Dyrektor Kampinoskiego Parku Narodowego  
ul. Tetmajera nr 38, 05-080 Izabelin
- 2.-Starosta Warszawski Zachodni  
ul. Poznańska 129/133, 05-850 Ożarów Mazowiecki
- 3.-Wydział Rozwoju i Bieżącego Utrzymania  
Urzędu Gminy Izabelin,  
ul.3 Maja 42, 05-080 Izabelin C
- 4.-Wojewódzki Sztab Wojskowy  
ul. Winnicka 1, 02-095 Warszawa
- 5.-Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie  
ul. Jagiellońska 26  
03-719 Warszawa



*Dorota Zmarzłak*  
Wójt  
Dorota Zmarzłak

Sporządził:

*mgr inż. arch. Krzysztof R. Stańczyk*  
Upr. bud. do proj. / kierowania  
robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
Nr ewid. upr. Wa-138/92  
M.O.I.A. nr MA-0786

mgr inż. arch. Krzysztof Stańczyk,  
upr. bud. nr Wa-138/92  
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów  
wpisany pod nr ewidencyjnym MA-0786