

Sochaczew, dnia 20.02.2017r.

PP 6733.P.1.2017

## DECYZJA NR 1.2017

### O USTLENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 23, z późniejszymi zmianami) oraz art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53, art. 54, art. 56 i art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 grudnia 2016 r., uzupełnionego dnia 13 stycznia 2017 r. Narodowego Instytutu Fryderyka Chopina, ul. Tamka 43, 00-355 Warszawa o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia obejmującego budowę wielofunkcyjnego zespołu usługowego z zakresu usług kultury p/n „Międzynarodowe Centrum Muzyki w Żelazowej Woli”

### USTALAM

#### I. RODZAJ I LOKALIZACJA INWESTYCJI :

Zamierzeniem inwestycyjnym jest zabudowa usługowa obejmująca budowę wielofunkcyjnego zespołu usługowego z zakresu usług kultury p/n „Międzynarodowe Centrum Muzyki w Żelazowej Woli” obejmującego salę koncertową na ok. 650 miejsc z zapleczem, sale konferencyjne, studio nagrań, pomieszczenia biurowe, garaż podziemny, miejsca parkingowe naziemne, drogi manewrowe, system ciągów pieszych, szczelny zbiornik ścieków o pojemności ok. 30 m<sup>3</sup>, stację transformatorową 15kV/0,4kV, agregat prądowórczy, zjazd bezpośredni z przyległej drogi powiatowej i inne niezbędne, towarzyszące budowie, urządzenia budowlane i obiekty małej architektury na działkach nr ewid. 82/3, 82/4, 82/5, 83/1, 83/3, 87/1, 87/3 w Nowych Mostkach w Gminie Sochaczew.

#### II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH :

- 1) Należy uwzględnić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z następujących przepisów odrębnych :
  - a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późniejszymi zmianami).
  - b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późniejszymi zmianami).
  - c) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późniejszymi zmianami).
  - d) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, z późniejszymi zmianami).
  - e) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późniejszymi zmianami).
  - f) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późniejszymi zmianami).
  - g) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 124).
  - h) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 909, z późniejszymi zmianami).

- i) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami).
  - j) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późniejszymi zmianami).
  - k) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczególnych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. nr 93 poz. 623, z późniejszymi zmianami).
  - l) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 191).
  - m) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109 poz. 719).
  - n) Ustawa z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 406).
  - o) Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 15 września 2010 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy organizacji i realizacji widowisk (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 1814).
- 2) Ustala się następujące warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
- a) Budowę budynku usługowego obejmującego m.in. salę koncertową na ok. 650 miejsc z zapleczem, sale konferencyjne, studio nagrań, pomieszczenia biurowe i garaż podziemny realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, pokazanej na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
  - b) Wielkość powierzchni zabudowy budynku usługowego objętego niniejszą decyzją w stosunku do powierzchni terenu, którego ona dotyczy, ustala się na 14,8%÷20,0%.
  - c) Ustala się szerokość elewacji frontowej budynku usługowego na około 37,0 m.
  - d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku usługowego ustala się na około 20,0 m.
  - e) Dach budynku usługowego ustala się jako płaski, o maksymalnej wysokości dachu ok. 20,00 m, a ponadto ustala się, że kąt nachylenia połaci dachowej budynku wynosić będzie  $2\div 5^{\circ}$ .
- 3) Ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) Realizacja zagospodarowania ograniczyć musi do niezbędnego minimum wycinkę istniejącego drzewostanu wysokiego.
  - b) Realizacja zagospodarowania nie może utrudniać spływu wód w trakcie wezbrań rzeki Utraty ani stworzyć dodatkowego zagrożenia powodziowego dla ludzi i mienia, a w szczególności należy uwzględnić następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z decyzji nr 892/D/TC-U/16 z dnia 1 grudnia 2016 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, zwalniającej z zakazu wykonywania robót i czynności na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią :
    - Podziemną część budynku usługowego objętego niniejszą decyzją budować w formie wanny szczelnej.
    - Obowiązuje wykonanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej poziomej i pionowej do rzędnej nie niższej niż 78,50 m npm Kr.
    - Należy, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, skutecznie

zabezpieczyć podziemną część budynku usługowego przed zagrożeniem zalewania wodami opadowymi.

- Obowiązuje zachowanie obecnego ukształtowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
  - Niweletę ciągów pieszych – alejek spacerowych, objętych niniejszą decyzją, dostosować do rzędnych otaczającego terenu, a ich nawierzchnię należy wykonać w sposób umożliwiający infiltrację wód.
  - Roboty budowlane przy obiektach objętych niniejszą decyzją należy prowadzić w okresie korzystnych warunków hydrologicznych.
  - Urobek z robót ziemnych związanych z realizacją obiektów budowlanych objętych niniejszą decyzją należy przemieścić poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
  - Na etapie prowadzenia robót budowlanych obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz wody powierzchniowe należy skutecznie zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem.
  - Zaplecze budowy należy zlokalizować poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
  - Na czas prognozowanego wezbrania powodziowego ludzi i sprzęt należy usunąć poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
- c) Minimalną odległość budynku, budowli oraz obiektów małej architektury, objętych niniejszą decyzją, od krawędzi górnej skarpy rowu melioracji szczegółowej biegnącego w styczości ze wschodnią granicą terenu objętego niniejszą decyzją, ustala się na 5,0 m.
- d) Łączna powierzchnia garażu podziemnego i parkingów naziemnych, objętych niniejszą decyzją, nie może przekroczyć 0,5 ha.
- e) W przypadku wprowadzania ścieków deszczowych systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Utraty lub do ziemi należy uzyskać decyzję - pozwolenie wodnoprawne Starosty Sochaczewskiego w trybie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późniejszymi zmianami).
- f) Budynek usługowy objęty niniejszą decyzją należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4) Ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) Zaopatrzenie w wodę - z przyłącza wodociągowego do wodociągu gminnego, realizowanego na warunkach Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji.
  - b) Odprowadzanie ścieków bytowych (ścieków z działalności usługowej w budynku użyteczności publicznej) – odprowadzać do objętego niniejszą decyzją szczelnego zbiornika ścieków odpowiadającego przepisom odrębnym, opróżnianego okresowo przez posiadające stosowną koncesję Wójta Gminy Sochaczew podmioty.
  - c) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - wody opadowe i roztopowe, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych warunków niniejszej decyzji, odprowadzać do ziemi w obrębie terenu objętego niniejszą decyzją, do rzeki Utraty płynącej w pobliżu północnej granicy terenu objętego niniejszą decyzją lub do rowu melioracji szczegółowej biegnącego w styczości ze wschodnią granicą terenu objętego niniejszą decyzją.
  - d) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z objętej niniejszą decyzją elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15kV/0,4kV na warunkach lokalnego operatora systemu elektroenergetycznego. Należy zapewnić awaryjne źródło energii elektrycznej w postaci załączanego automatycznie agregatu prądotwórczego objętego niniejszą decyzją
  - e) Ogrzewanie - w oparciu o lokalne źródło ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy gaz ziemny wysokometanowy lub też w oparciu o niekonwencjonalne źródła energii.

f) Odpady stałe - zorganizować system gromadzenia i wywózki odpadów oparty na indywidualnych, odpowiednio oznakowanych pojemnikach przeznaczonych na :

1. odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
2. surowce wtórne,
3. odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
4. odpady niebezpieczne dla środowiska.

Spośród powyższych kategorii odpady niebezpieczne dla środowiska podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne, a pozostałe podlegają utylizacji w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Sochaczew.

- g) Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej zapewnić poprzez zjazd bezpośredni z przyległej drogi powiatowej Kożuszki Parcel - Żelazowa Wola, realizowany na warunkach zarządcy drogi powiatowej.
- h) Miejsca parkingowe na samochody osobowe pracowników i częściowo także gości zespołu usługowego objętego niniejszą decyzją zapewnić w objętym decyzją garażu podziemnym oraz w ramach również objętych decyzją naziemnych miejsc parkingowych, przy czym należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe miejsca parkingowe dla gości zespołu usługowego zapewnić poza granicami terenu objętego niniejszą decyzją, zgodnie z porozumieniem pomiędzy Inwestorem a Gminą Sochaczew.
- i) Należy zrealizować parking dla rowerów.

5) Ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:

- a) W celu ochrony interesów osób trzecich obiekty i roboty budowlane mogą być realizowane wyłącznie na zasadach przewidzianych w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r- *Prawo budowlane* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późniejszymi zmianami).
- b) Na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej Kożuszki Parcel – Żelazowa Wola należy uzyskać decyzję Powiatowego Zarządu Dróg w Sochaczewie.
- c) Zakazuje się wykonywania robót w sposób zmieniający ukształtowane stosunki wodne, a w szczególności w sposób zmieniający kierunek odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- d) Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Gmina Sochaczew będzie zobowiązana do poniesienia kosztów realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 i art. 37 w związku z art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 778), o ile roszczenia te będą skutkiem niniejszej decyzji.

### III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono lit. ABCDEFGHIJ oraz kolorem czerwonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszej decyzji.

### IV. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI:

Decyzja jest ważna na czas nieokreślony.

### V. WARUNKI WYGAŚNIĘCIA DECYZJI :

- 1) Decyzja niniejsza wygaśnie w następujących przypadkach :
  - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na terenie objętym decyzją lub
  - b) przed wydaniem w oparciu o decyzję pozwolenia na budowę wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z którego ustaleniami decyzja pozostawać będzie w sprzeczności.
- 2) Wygaśnięcie niniejszej decyzji w wyżej wymienionych przypadkach stwierdzi w drodze decyzji wydanej w trybie art. 162 §1 pkt 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* Wójt Gminy Sochaczew.

## VI. AUTORSTWO PROJEKTU DECYZJI :

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę – mgr inż. arch. Jolantę Zasuwa, legitymującą się uprawnieniami urbanistycznymi wydanymi przez byłego Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 1352/94 z dnia 7 czerwca 1994 r..

## UZASADNIENIE

Narodowy Instytut Fryderyka Chopina, działając przez pełnomocnika – Pana Juliusza Marcinowskiego, wnioskiem z dnia 30 grudnia 2016 r., uzupełnionym dnia 13 stycznia 2017 r., wystąpił o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji obejmującej budowę wielofunkcyjnego zespołu usługowego z zakresu usług kultury p/n „Międzynarodowe Centrum Muzyki w Żelazowej Woli” obejmującego salę koncertową na ok. 650 miejsc z zapleczem, sale konferencyjne, studio nagrań, pomieszczenia biurowe, garaż podziemny, miejsca parkingowe naziemne, drogi manewrowe, system ciągów pieszych, szczelny zbiornik ścieków o pojemności ok. 30 m<sup>3</sup>, stację transformatorową 15kV/0,4kV, agregat prądotwórczy, zjazd bezpośredni z przyległej drogi powiatowej i inne niezbędne, towarzyszące budowie, urządzenia budowlane i obiekty małej architektury na działkach nr ewid. 82/3, 82/4, 82/5, 83/1, 83/3, 87/1, 87/3 w Nowych Mostkach w Gminie Sochaczew.

Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie poprzez obwieszczenie, które na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i na tablicy ogłoszeń sołectwa Nowe Mostki wywieszono dnia 06.01.2017r., zawiadomienie pisemne nr PP 6733.P.1-1.2017 z dnia 18.01.2017r. które dnia 27.01.2017r. r. wysłano do właścicieli terenu objętego postępowaniem i poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej które na stronie internetowej gminy Sochaczew opublikowano dnia 05.01.2017r. żadne wnioski od zainteresowanych postępowaniem nie wpłynęły.

Rozpatrując niniejszą sprawę stwierdza się, iż stosownie do art. 50 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 2147) decyzja taka jest wymagana, a jej celem jest ustalenie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w oparciu o przepisy w/wym. ustawy i w oparciu o przepisy odrębne, gdyż dla terenu objętego wnioskiem nie sporządzono dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z kolei analizując obowiązujące przepisy odrębne stwierdzić należy, że w przypadku objętego wnioskiem terenu żaden przepis prawa materialnego nie stoi na przeszkodzie ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a więc w myśl art. 56 w/cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 778) nie można odmówić wydania stosownej decyzji. W szczególności podkreślić należy, że:

- Objęty wnioskiem teren położony jest daleko od obszarów szczególnej ochrony ptaków (OSO) i siedlisk (SOO) w ramach sieci „NATURA 2000”, a wnioskowane przedsięwzięcie na tego rodzaju obszary oddziaływać nie będzie.
- Objęty wnioskiem i niniejszą decyzją teren nie leży w granicach żadnego z pozostałych terenów chronionych w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, z późniejszymi zmianami), ani też nie występują na nim obiekty objęte ochroną na podstawie tejże ustawy.
- Objęty wnioskiem i niniejszą decyzją teren nie leży w granicach żadnego z terenów chronionych, ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity w Dz. U. z 2014 r. poz. 1446).

- Część terenu objętego wnioskiem i niniejszą decyzją jest położona na terenie tzw. „obszaru szczególnego zagrożenia powodzią” w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późniejszymi zmianami), co niesie obowiązek uwzględnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z decyzji nr 892/D/TC-U/16 z dnia 1 grudnia 2016 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, zwalniającej z zakazu wykonywania robót i czynności na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- Realizacja wnioskowanego przedsięwzięcia nie wymaga przeznaczenia gruntów rolnych szczególnie chronionych na cele nierolnicze, wymagającego uprzedniego uzyskania zgód organów właściwych w sprawach ochrony gruntów rolnych.
- W obrębie terenu objętego decyzją nie ma gruntów leśnych, które na cele nieleśne wolno byłoby przeznaczyć wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Objęte niniejszą decyzją przedsięwzięcie nie jest zaliczone na mocy przepisów odrębnych, a w szczególności na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do tzw. „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”.
- W stosunku do objętego wnioskiem terenu żaden z przepisów prawa materialnego nie nakłada na organy Gminy Sochaczew obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dlatego po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w treści decyzji sformułowano warunki wynikające bezpośrednio z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 778) lub z przepisów odrębnych odnoszących się do terenu objętego decyzją bądź przedmiotu jej ustaleń.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, 10a i 11 w/cyt. ustawy, t. j. w danym przypadku z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego (jako organem właściwym w sprawach zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, zlokalizowanych na terenach przeznaczonych pod ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew, który utracił moc w trybie nieobowiązującej już obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym*) postanowieniem nr OTP-Z-PP-III.4501.05.2017.JW z dnia 03.02.2017r. z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie działającym z upoważnienia Marszałka Województwa Mazowieckiego (gdyż decyzja dotyczy pobliza rzeki Utraty - istotnej z punktu widzenia melioracji wodnych i sąsiedztwa rowu melioracji szczegółowej) postanowieniem nr WZMiUW.IP/SO-0231.2/17 z dnia 01.02.2017r. ze Starostą Sochaczewskim (jako organem ochrony gruntów rolnych i leśnych) postanowieniem nr GN.6123.11.2017 z dnia 01.02.2017r. z Powiatowym Zarządem Dróg w Sochaczewie (jako zarządcą przylegającej do terenu obejmowanego decyzją drogi powiatowej Kożuszki Parcel ÷ Żelazowa Wola) postanowieniem nr PZD.D2.426.12.2017r z dnia 01.02.2017r. i z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (gdyż decyzja niniejsza dotyczy przedsięwzięcia w części położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, objętego decyzją nr 892/D/TC-U/16 z dnia 1 grudnia 2016 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie zwalniającej z zakazu wykonywania robót i czynności na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wymagającego w dalszej kolejności uzyskania decyzji - pozwolenia wodnoprawnego, dla którego właściwym organem jest Marszałek Województwa Mazowieckiego) postanowieniem nr NZW/0222/95/2017/JO z dnia 02.02.2017r.

Decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego ma jedynie charakter przygotowawczy dla postępowania w sprawie wydania decyzji udzielającej pozwolenia na budowę i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty orzeczono jak w sentencji.

#### Pouczenia

1. Stosownie do art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późniejszymi zmianami) roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę.
3. Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Sochaczewskiego dołączając:
  - 1) projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami właściwych jednostek organizacyjnych,
  - 2) dowód lub oświadczenie stwierdzające prawo dysponowania nieruchomością

- na cele budowlane,
- 3) decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwalniającą z zakazu, o którym mowa w art. 881 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późniejszymi zmianami), potwierdzoną w zakresie jej prawomocności,
  - 4) decyzję - pozwolenie wodnoprawne Marszałka Województwa Mazowieckiego na wykonywanie obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla których wydana została decyzja zwalniająca z zakazu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, potwierdzoną w zakresie jej prawomocności,
  - 5) ewentualną decyzję - pozwolenie wodnoprawne Starosty Sochaczewskiego (w przypadku wprowadzania ścieków deszczowych systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Utraty, do rowu melioracji szczegółowej lub do ziemi),
  - 6) niniejszą decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, potwierdzoną w zakresie jej prawomocności.
4. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno (pod rygorem jego nieuwzględnienia) zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

**WÓJT**  
*mgr inż. Mirosław Orliński*

Załączniki:

- **Załącznik nr1** - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz nieprzekraczalną linią zabudowy
- **Załącznik nr 2** – analiza urbanistyczna (część tekstowa i część graficzna)

Otrzymują:

1. Pan Juliusz Marcinowski – pełnomocnik inwestora-wnioskodawcy  
ul. Gdańska 14 m.15  
01-691 Warszawa
2. Narodowy Instytut Fryderyka Chopina  
ul. Tamka 43  
00-355 Warszawa
3. Właściciele działek nr ewid. 82/3, 82/4, 82/5, 83/1, 83/3, 87/1 i 87/3 w Nowych Mostkach  
w Gminie Sochaczew
4. A/a.

