

D E C Y Z J A N R 0 4 / 2 0 2 1

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2021 poz. 735),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 11 maja 2021 r.,

wnioskodawca: *Gmina Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów,*

Pełnomocnik: K.W.PROJEKT Pracownia Projektowa, ul. Łazienna 13 lok.21, 26-200

Końskie

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego o nazwie:

rozbudowa, przebudowa, nadbudowa budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na świetlicę wiejską, na działce nr ewid. 18/7, obręb Malenie, gm. Żarnów

1. Ustalenia:

Inwestycja będzie obejmować budowę rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na świetlicę wiejską.

Planowana inwestycja będzie realizowana na działce nr ewid. 18/7, obręb Malenie, gm. Żarnów.

Granice terenu, na którym będzie zlokalizowana inwestycja pokazano na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część decyzji.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 25,0%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu inwestycji,
- c) linia zabudowy – dla planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0m od krawędzi jedni drogi gminnej nr 107358E – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- d) szerokość elewacji frontowej – 5,5m z tolerancją do 20%
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki lub okapu – do 8,0m,
- f) geometria dachu – dach jednospadowy lub dwuspadowy z kątem spadku połaci dachu od 1° do 45°, kalenica główna na poziomie do 9,0m.

3. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:

- 1) Zachowanie warunków ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2020 poz. 470 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1643), w zakresie rozwiązań projektowych.
- 2) Wnioskowane przedsięwzięcie w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- 3) Teren inwestycji jest położony w obszarze Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, projekt i realizacja musi być zgodna z Uchwałą Nr XXII/407/12 sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie: Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 14 maja 2012 r. poz. 1472).
- 4) Na działce objętej wnioskiem znajdują się grunty orne klasy VI. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741), teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 5) Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 624).
- 6) Teren inwestycji nie jest objęty i nie obejmuje form ochrony zabytków, jest zlokalizowany poza strefami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. i ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2021 poz. 710). W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
4. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
 1. Obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej nr 107358E, położonej na działce nr ewid. 25, obręb Malenie, gm. Żarnów. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2020 poz. 470 ze zm.) lokalizowanie zjazdów i urządzeń w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie odrębnej decyzji
 2. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, zgodnie warunkami określonymi przez gestora sieci.
 3. Odprowadzenie nieczystości ciekłych – do projektowanego szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe
 4. Zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.
 5. Zaopatrzenie w energię cieplną – we własnym zakresie.
 6. Sposób gospodarowania odpadami – odpady należy gromadzić w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym oraz w workach zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Żarnów.
 7. Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.
 8. Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach terenu inwestycji,
Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 624), właściciel gruntu nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,

5. Wymagania dotyczące praw osób trzecich:

Inwestycja zarówno na etapie realizacji jak i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed pozbawieniem:

- a. dostępu do drogi publicznej,
- b. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz :
- d. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Spełnienie powyższych uwarunkowań projektowanej inwestycji w pełni zapewnia poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich - art. 5 ust. 1, pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2020 poz. 1333).

6. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny.

UZASADNIENIE¹

Na podstawie wniosku z dnia 11 maja 2021 r., wnioskodawca: Gmina Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów, pełnomocnik K.W.PROJEKT Pracownia Projektowa, ul. Łazienna 13 lok.21, 26-200 Końskie wszczęto postępowanie administracyjne mające na celu wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia o nazwie: rozbudowa, przebudowa, nadbudowa budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na świetlicę wiejską, na działce nr ewid. 18/7, obręb Malenie, gm. Żarnów.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741), jako „inwestycję celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz. 1668, z późn. zm.1)), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, stanowi cel publiczny.

Analizując zakres inwestycji wynikający z wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na inwestycji

¹) Uzasadnienie stanowi integralną część decyzji. Od uzasadnienia decyzji odstąpić można w przypadkach, o których mowa w art. 107 § 4 i 5 KPA

celu publicznego jest lokalizowana na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wymaga, aby zawierała załącznik stanowiący analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 26 października 2010 r. sygn. akt II SA/Rz 414/10). Wobec powyższego, należało odstąpić od przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podst. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588). Zgodnie jednak z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez:

1. Starostę Opoczyńskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych: postanowieniem znak: OŚZ.6123.284.2021 z dnia 17.06.2021 r.
2. Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim – w zakresie ochrony melioracji wodnych;
3. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Pilczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

Biorąc powyższe pod uwagę, orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19, 97-300 Piotrków Trybunalski, za pośrednictwem Wójta Gminy Żarnów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). 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.

Pouczenie dla inwestora:

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
4. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej

decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska
oraz stanowiska służbowego osoby
pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Załączniki do decyzji:

1. część graficzna decyzji – załącznik nr 1.
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego – załącznik nr 2.

Otrzymują:

1. Strony postępowania,
2. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi,
3. a/a.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak