

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY DLA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O NAZWIE:

rozbudowa oczyszczalni ścieków, na działkach nr ewid. 1624 i 1693 oraz częściach działek nr ewid. 1623, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688 i 593, obręb Żarnów, gm. Żarnów.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie:

Nie stwierdzono sprzeczności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych dotyczących:

- ochrony środowiska – wnioskowane przedsięwzięcie w myśl § 3 ust. 2 pkt 2 w zw. z § 3 ust. 1 pkt 77 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), w której Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia. Projektowane przedsięwzięcie należy wykonać zgodnie z wytycznymi decyzji Nr 92/2019 z dnia 24 października 2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WOŚ.420.30.2019.JKu.16,
- ochrony przyrody – teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
- ochrony zabytków – na terenie inwestycji nie ma obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz. 840), ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5). Z kolei w myśl art. 4 pkt 6 tejże ustawy, gdy mowa o przeznaczeniu gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

- Na działkach objętych wnioskiem nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne, z wyjątkiem działki nr ewid. 593, gdzie znajdują się m.in. łąki trwałe klasy III, nieobjęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji. W konsekwencji, teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zatem nie dojdzie do naruszenia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- gospodarki wodnej – teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
 - prawa geologicznego i górniczego – na terenie inwestycji nie występują obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.),
 - lokalizacji względem elektrowni wiatrowych – planowana inwestycja nie narusza ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724), ponieważ w myśl art. 4 ust. 1 ww. ustawy, odległość, o której mowa w tym przepisie dotyczy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Planowana inwestycja nie obejmuje budynku mieszkalnego ani budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Wobec powyższego, nie dotyczą tej inwestycji określone w ww. ustawie ograniczenia odnośnie lokalizacji względem elektrowni wiatrowych.

2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Teren inwestycji zlokalizowany jest na działkach nr ewid. 1624 i 1693 oraz częściach działek nr ewid. 1623, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688 i 593, obręb Żarnów, gm. Żarnów.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na działkach objętych wnioskiem znajdują się: droga oraz grunty rolne i istniejące obiekty oczyszczalni ścieków. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Rozpatrując zakres planowanej inwestycji wynikający ze złożonego wniosku oraz analizując stan prawny i faktyczny stwierdzono, że zamierzona inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji wnioskowanej inwestycji celu publicznego.

Analizę przygotował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak