

## **D E C Y Z J A**

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 ze zm.) 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 stycznia 2022 r.,*

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

*pełnomocnik: Pan Marek Trębarczyk, zam. ul. Lipowa 12, 26-300 Opoczno*

### **ustalam**

### **lokalizację inwestycji celu publicznego o nazwie:**

budowa świetlicy wiejskiej na działce nr ewid. 520, obręb Zdyszewice, gm. Żarnów

#### **1. Ustalenia:**

Inwestycja będzie obejmować budowę świetlicy wiejskiej.

Planowana inwestycja będzie realizowana na działce nr ewid. 520, obręb Zdyszewice, 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 ład przestrzennego:**

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 10,0%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu inwestycji,
- c) linia zabudowy – dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 5,0m od pasa drogowego dróg wewnętrznych – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- d) szerokość elewacji frontowej – 25,0m z tolerancją do 20%
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, atyki lub okapu – do 9,0m,
- f) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kątem spadku połaci dachu od 5° do 30°, 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. 2021 poz. 1376 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 IVa. 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. 2233).
- 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. 2020 poz. 282 ze zm.).

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. 1376 ze zm.), 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 powiatowej nr 3120E, położonej na działce nr ewid. 338/1, obręb Zdyszewice, 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 ciepłą – 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. 2233), 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. 2021 poz. 2351).

#### **6. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny.**

##### **UZASADNIENIE<sup>1</sup>**

Na podstawie wniosku z dnia 11 stycznia 2022 r., wnioskodawca: Gmina Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów, pełnomocnik: Pan Marek Trębarczyk, zam. ul. Lipowa 12, 26-300 Opoczno, wszczęto postępowanie administracyjne mające na celu wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia o nazwie: budowa świetlicy wiejskiej na działce nr ewid. 520, obręb Zdyszewice, 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 ze zm.), 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 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.

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

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:..... z dnia ..... 2022 r.
2. Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim – w zakresie ochrony melioracji wodnych: postanowieniem znak: ..... z dnia ..... 2022 r.
3. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, postanowieniem znak:.....z dnia.....2022 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Zarząd Powiatu Opoczyńskiego, postanowieniem znak: ..... z dnia ..... 2022 r., z uwagi na zlokalizowanie terenu inwestycji przy pasie drogowym drogi powiatowej

**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.

Z up. Wójta Gminy

*mgr Konrad Zwierzyński*  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego,  
Ochrony Środowiska,  
.....Gospodarki Komunalnej i Nieruchomości.....

(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. a/a.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

STAROSTWO POWIATOWE

w Opczynie  
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opczynie  
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII, KATASTRU  
I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI

Imię, nazwisko i podpis  
osoby reprezentującej organ

5690440\_31

7437416\_79

województwo opoczyński  
pow. opoczyński  
jedn. ewid. 100708\_2 ŻARNÓW  
obr. 0042 ZDYSZEWICE

MAPA ZASADNICZA  
Skala 1:1000

Układa współzależnych płaskich prostokątnych 2009 straża 7

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób  
geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA OPCZYŃSKI  
Identyfikator ewidencyjny

materiału zasobu : PL\_PZGIK.7680

Nazwa materiału zasobu : mapa zasadnicza

Data wykonania kopii : 2021.11.18

Oznaczenie wniosku : GN.6642.2452.2021



**MONDRA® design**  
URBANISTYKA ARCHITEKTURA  
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak  
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów  
NIP: 728-255-84-25, REGON: 100540236  
kom.: +48 502 568 968 | tel/fax: +42 630 01 69  
info@mondredesign.pl www.mondredesign.pl

Z up. Wójta Gminy  
mgr Konrad Zięrzyński  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego,  
Ochrony Środowiska,  
Gospodarki Komunalnej i Nieruchomości

ZAKŁADNIK GRAFICZNY NR 1  
DO DECYZJI NR POSK.Z.6733.1.2022  
Opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

OZNACZENIA

- Projektowana linia rozgraniczająca drogi
- A-A Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- ▲ ▲ ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy

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

### **budowa świetlicy wiejskiej na działce nr ewid. 520, obręb Zdyszewice, gm. Żarnów.**

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741 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 wg 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,
- ochrony przyrody – 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),
- ochrony zabytków – teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710),
- ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (patrz: analiza dot. spełnienia warunku z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a planowana inwestycja nie narusza ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
- dróg publicznych – teren inwestycji nie obejmuje dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.),
- 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).

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

Teren inwestycji obejmuje działkę nr ewid. 520, obręb Zdyszewice, gm. Żarnów. Działka objęta wnioskiem ma dostęp do drogi powiatowej nr 3120E, położonej na działce nr ewid. 338/1, obręb Zdyszewice, gm. Żarnów oraz do drogi wewnętrznej położonej na działce nr ewid. 570 i do drogi wewnętrznej położonej na działce nr ewid. 524, obręb Zdyszewice, gm. Żarnów. Dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 5,0m od pasa drogowego dróg wewnętrznych. 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.

Wnioskowana działka stanowi grunty rolne grunty rolne klasy IVa. 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.

Teren inwestycji ma dostęp do niezbędnego uzbrojenia terenu (projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, do projektowanego szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, do sieci elektroenergetycznej oraz zaopatrzenie w energię cieplną we własnym zakresie).

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

Z up. Wójta Gminy  
mgr *Konrad Zwiaryński*  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego,  
Ochrony Środowiska,  
Gospodarki Komunalnej i Nieruchomości