

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. 2022 poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2021 poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 26 kwietnia 2022 r.,

Gminy Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów, w imieniu której działa pełnomocnik:

„Horyzont” Usługi Projektowe i Budowlane Natalia Kuzdak-Różycka,

ul. Ks. P. Ściegiennego 11/10, 97-300 Piotrków Trybunalski,

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego o nazwie:

rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku świetlicy wiejskiej,
na działkach nr ewid. 213, 214, 173, 217, 218/1, obręb Trojanowice, gm. Żarnów.

1. Ustalenia:

Inwestycja będzie obejmować rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynku świetlicy wiejskiej. Planowana inwestycja będzie realizowana na działkach nr ewid. 213, 214, 173, 217, 218/1, obręb Trojanowice, 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 20,0%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu inwestycji,
- c) linia zabudowy – dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m od pasa drogowego drogi wewnętrznej – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,
- d) szerokość elewacji frontowej – do 13,0m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki lub okapu – do 7,0m,
- f) geometria dachu – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy z kątem spadku połaci dachu do 45°, kalenica główna na poziomie do 10,0m.

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 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. 2022 poz. 916).
- 4) Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2021 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, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że teren inwestycji obejmuje grunty rolne zabudowane na gruntach ornych klasy IIIb (Br-RIIIb), grunty orne klasy IIIb (RIIIb) oraz sady na gruntach ornych klasy IIIb (S-RIIIb).

Zgodnie z Uchwałą Nr V/17/94 Rady Gminy Żarnów z dnia 5 listopada 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piotrowskiego (Dz. Urz. Woj. Piotrowskiego Nr 27 z 1994 roku, poz. 155), teren objęty wnioskiem znajdował się w jednostce oznaczonej symbolem: **A/SMU – 123 MR/MN**, dla której obowiązywały następujące ustalenia:

*„**Rejon A, Strefa mieszkaniowo-usługowa, 123 MR/MN: Zabudowa istniejąca – adaptacja. Dopuszcza się wypełnianie wolnych enklaw zabudową zagrodową i jednorodziną. Dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz o uciążliwości nie przekraczającej granic działki zarówno w zabudowie jak i w wolnych enklawach.**”*

Mając powyższe na uwadze, teren inwestycji jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.). Zgoda ta została skonsumowana przez ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów, przyjętego uchwałą Nr V/17/94 Rady Gminy Żarnów z dnia 5 listopada 1994 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piotrowskiego (Dz. Urz. Woj. Piotrowskiego Nr 27 z 1994 roku, poz. 155). Planowana inwestycja mieści się w zakresie celu zmiany przeznaczenia gruntu rolnego, określonego w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów – funkcja usługowa.

- 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 ze zm.).
- 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. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz. 840 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 2022 r. poz. 840 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).

7) **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. Obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej, położonej na działkach nr ewid. 145, 292, obręb Trojanowice, gm. Żarnów.
2. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z umową zawartą z gestorem sieci.
3. Odprowadzenie nieczystości ciekłych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z umową zawartą z gestorem sieci.
4. Zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z umową zawartą z gestorem sieci.
5. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez gestora sieci.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą – we własnym zakresie.
7. 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.
8. Na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych. Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 2233 ze zm.). Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim.
9. Teren objęty wnioskiem graniczy z rowem melioracyjnym. Inwestor zapewni właściwe warunki dla odbioru wód płynących rowami melioracyjnymi, eliminując zakłócenia stosunków wodnych.
10. 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 ze zm.), 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,

4. 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 ze zm.).

5. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny.

UZASADNIENIE¹

Na podstawie wniosku z dnia 26 kwietnia 2022 r., Gminy Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów, w imieniu której działa pełnomocnik: „Horyzont” Usługi Projektowe i Budowlane Natalia Kuzdak-Różycka, ul. Ks. P. Ściegiennego 11/10, 97-300 Piotrków Trybunalski, wszczęto postępowanie administracyjne mające na celu wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia o nazwie: rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku świetlicy wiejskiej, na działkach nr ewid. 213, 214, 173, 217, 218/1, obręb Trojanowice, gm. Żarnów.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 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. z 2021 r. poz. 478, 619 i 1630), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli,

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

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. 2022 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.

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.

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. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (tj. wojewoda) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z ww. kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia ww. kary pieniężnej. Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy
5. 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. a/a.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak