

Żarnów, dnia 20.06.2022 roku

WÓJT GMINY ŻARNÓW
POŚK.Z.6733.CP.3.2022

DECYZJA NR 3 / 2022

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 jednorodzinną. 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: OŚZ.6123.200.2022 z dnia 02.06.2022 r.
2. Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim – w zakresie ochrony melioracji wodnych;

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. „Horyzont” Usługi Projektowe i Budowlane, Natalia Kuzdak – Różycka,
ul. Ks. P. Ściegiennego 11/10, 97-300 Piotrków Trybunalski,
2. a/a.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

STAROSTWO POWIATOWE
w Opocznie
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII, KATASTRU
i GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Imię, nazwisko i podpis
osoby reprezentującej organ: *Kyulonech*

woj. łódzkie
pow. opoczyński
jedn. ewid. 100708_2 ŻARNÓW
obr. 0038 TROJANOWICE

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strefa 7

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób
geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA OPCZYŃSKI

Identyfikator ewidencyjny

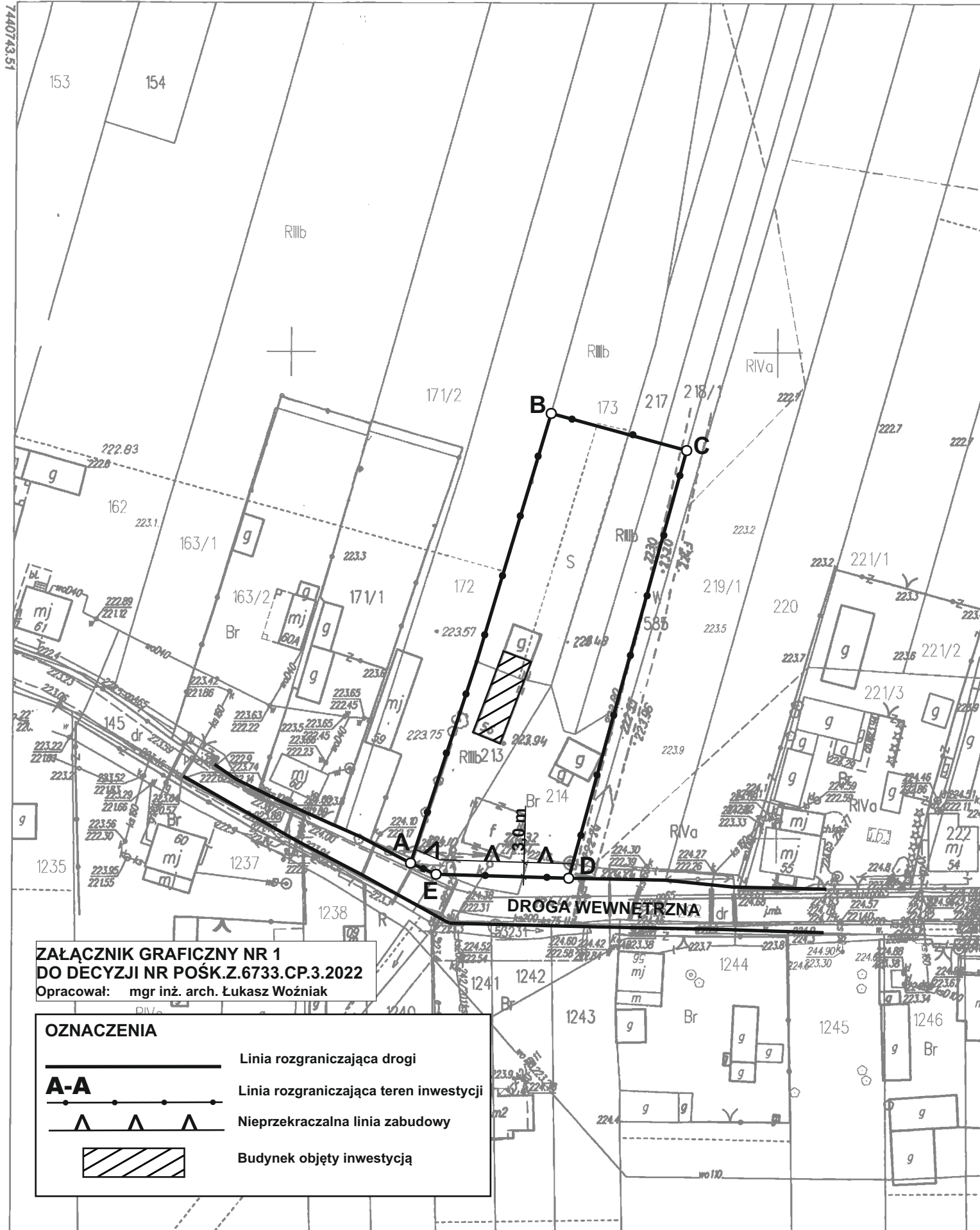
materiału zasobu : PL.PZGiK.7680

Nazwa materiału zasobu : mapa zasadnicza

Data wykonania kopii : 2022.04.21

Oznaczenie wniosku : GN.6642.735.2022

5681071.81



ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY DLA LOKALIZACJI 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 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:

– 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 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).

– ochrony zabytków:

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. 2022 poz. 840), 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).

– 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. 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.

– dróg publicznych:

Teren inwestycji nie obejmuje dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 poz. 1376 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 ze zm.).

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.

Teren objęty wnioskiem graniczy z rowem melioracyjnym. Inwestor zapewni właściwe warunki dla odbioru wód płynących rowami melioracyjnymi, eliminując zakłócenia stosunków wodnych.

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

Teren inwestycji obejmuje działki nr ewid. 213, 214, 173, 217, 218/1, obręb Trojanowice, gm. Żarnów. Działki objęte wnioskiem mają dostęp do drogi wewnętrznej, położonej na działkach nr ewid. 145, 292, obręb Trojanowice, gm. Żarnów.

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). 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.).

Teren inwestycji ma dostęp do niezbędnego uzbrojenia terenu (istniejące przyłącze do sieci wodociągowej, istniejące przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej, projektowane przyłącze do sieci gazowej oraz zaopatrzenie w energię ciepłą 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