

Nr znak: ZU.6733.49.2021

DECYZJA NR 15/2021

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.06.2021 r. uzupełnionego dnia 27.04.2021 r. Pani Aleksandry Zalewskiej Biuro Inżynierii Środowiska s. c. ul. Staroszkolna 16/28 85-209 Bydgoszcz - pełnomocnika Gminy Zgierz,

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

rozbudowa stacji wodociągowej na działce o nr ew. 13/9 w obrębie Grotniki, gmina Zgierz.

I. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie działki: teren działki o nr ew. 13/9 w granicach inwestycji oznaczonych na załączniku graficznym, przeznacza się pod stację wodociągową.
- 2) Linie rozgraniczające inwestycji oraz inne ustalenia określono na załączniku graficznym, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.
- 3) W celu ustalenia wymagań dla budynku technologicznego (stacji wodociągowej) należy określić następujące warunki:
 - a) budynek technologiczny należy projektować, jako obiekt wolno stojący, o jednej kondygnacji nadziemnej, bez kondygnacji podziemnej,
 - b) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy od 6 m do 12 m
 - c) geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) wyznacza się jako jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 5 stopni do 25 stopni i wysokości kalenicy od 3 m do 5 m lub płaski i wysokości do najwyższego punktu dachu od 3 m do 5 m.
 - d) budynek należy lokalizować w oparciu o, ustaloną na załączniku graficznym, nieprzekraczalną linię zabudowy. Pojęcie "linii zabudowy", którym posługuje się w art. 61 ust. 7 u.p.z.p. zawiera w sobie zarówno "obowiązujące linie zabudowy", jak i "nieprzekraczalne linie zabudowy". Czy w konkretnej sprawie będzie to nieprzekraczalna linia zabudowy, czy też obowiązująca linia zabudowy, wynikać będzie z analizy urbanistyczno-architektonicznej sporządzanej w toku postępowania zmierzającego do ustalenia warunków zabudowy. Jeżeli w sprawie decyzja dotyczyć ma obszaru o zabudowie rozproszonej, nieregularnej, spełniającej podobne funkcje i bardzo zróżnicowanych pozostałych parametrach normowanych rozporządzeniem, to wyznaczanie skonkretyzowanej linii zabudowy w takiej sytuacji ograniczałoby uprawnienie właścicielskie oraz swobodę projektową - bez żadnego prawnego i merytorycznego uzasadnienia. Linia zabudowy w tym przypadku musi być zależna od formy architektonicznej całego zamierzenia i wkomponowania tego w istniejące otoczenie z uwzględnieniem walorów krajobrazowych i właściwym ekonomicznym wykorzystaniem terenu (IIOSK 121811 z dnia 13 listopada 2012 r.). Nieprzekraczalna linia zabudowy to wyznaczona na załączniku graficznym oraz określona w decyzji linia, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - e) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznaczono do 6%. Przyjmując wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy, który wynosi 6%, a powierzchnia działki wynosi 1472 m², to powierzchnia zabudowy dla projektowanego budynku wyniesie 88,32 m². Takie rozwiązanie nie ogranicza możliwości zagospodarowania terenu objętego wnioskiem oraz nawiązuje do istniejącej zabudowy.
- 4) W celu ustalenia wymagań dla zbiorników należy określić następujące warunki:
 - a) dwa zbiorniki naziemne na czystą wodę należy projektować jako obiekty o wysokości nie więcej niż 15 metrów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - b) zbiornik na wody przelewowe ze zbiornikiem wyrównawczym należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- c) kanalizacja – obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, do tego czasu obsługa w zakresie kanalizacji poprzez projektowany zbiornik bezodpływowy do czasowego gromadzenia nieczystości płynnych.
- d) zbiorniki należy lokalizować w linii rozgraniczającej teren inwestycji.

II. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:

- a) Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz:
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), a zwłaszcza art. 43 w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz Rozporządzeniem 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. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).

2) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody, inne:

- a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z:
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych,
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych,
 - ustawy z dnia 16 października 2017 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) w przypadku występowania na działce gleb, o których mowa w art. 11 ust. 1 ww. ustawy, należy uzyskać decyzję na wyłączenie z produkcji użytków rolnych,
 - zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624), w tym w zakresie zgód wodnoprawnych oraz przepisów wykonawczych, w tym rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 1800, z późn. zm.).
- b) odpady powstające z budowy należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, którzy uzyskali lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

3) Zgodnie z art. 72 ust.1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowe przedsięwzięcie polegające na budowie stacji wodociągowej, zgodnie z obowiązującym w dacie wszczęcia postępowania § 3 ust. 1 pkt 73 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla której wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dnia 10 marca 2021 roku ZŚ.6220.20.2020. Ponadto działka, na której planowana jest lokalizacja przedmiotowej inwestycji, nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

4) Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych.

5) Nie ustala się warunków z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w obrębie Grotniki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach określonych przez gestora sieci.
- 2) Wszystkie kolizje z zakresu infrastruktury technicznej z projektowaną urządzeniami kanalizacyjnymi należy realizować w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

IV. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projekt budowlany i prowadzone prace budowlane winny uwzględniać normy zawarte w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), ze szczególnym uwzględnieniem art. 5.

V. Integralna część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.

Uzasadnienie

Pani Aleksandra Zalewska Biuro Inżynierii Środowiska s. c. - pełnomocnika Gminy Zgierz wystąpiła w dniu 18.06.2021 r. z uzupełnionym dnia 27.04.2021 r. wnioskiem, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla rozbudowa stacji wodociągowej na działce o nr ew. 13/9 w obrębie Grotniki, gmina Zgierz.

Zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycje celu publicznego należy uznać działanie o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) za cel publiczny uznaje między innymi budowę i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej (...).

Przedmiotową inwestycję należy zatem traktować jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organem właściwym do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest wójt.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia w sprawie ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostało dokonane poprzez umieszczenie w dniach **od 14.05.2021 r. do 31.05.2021 r.** na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zgierz, natomiast zawiadomienie o wszczęciu postępowania wnioskodawcę, właścicieli i użytkowników nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja powiadomiono przy piśmie z dnia **14.05.2021 r.**

Decyzja została wydana z uwzględnieniem art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z mocy tegoż przepisu, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Decyzja w tym przedmiocie ma charakter związany. Wniosek taki wypływa też z treści art. 53 ust. 3 oraz art. 54 pkt 2 tej ustawy. Jak wyjaśniono w literaturze (zob: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wyd. 2, Wyd. C.H. Beck, W-wa 2005, str. 451 – 455), stosownie do art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić żądaniu składającego wniosek, wówczas gdy jest ono zgodne z przepisami prawa.

Przesłanki wydania przedmiotowej decyzji oraz procedurę poprzedzającą jej wydanie regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 cytowanej ustawy (podobnie – art. 50 ust. 1) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje co do zasady w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednak w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jak wynika z treści przedmiotowej decyzji, ich ustalenie znajduje odniesienie wyłącznie do terenów, w stosunku, do których brak jest ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy też zauważyć, że przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za ugruntowanym orzecnictwem wskazać trzeba, że przedstawiony w przepisie art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami katalog celów publicznych ma charakter konkretny i zamknięty w tym sensie, że celem publicznym może być tylko cel wyrażony *expressis verbis* w art. 6 pkt 1 – 9c ustawy, albo zgodnie z art. 6 pkt 10 cel określony, jako publiczny w innej ustawie. Ponadto musi to być cel publiczny o przeznaczeniu wyraźnie powiązany z przeznaczeniem celów określonych w art. 6. Zatem w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o publicznym charakterze inwestycji decyduje wyłącznie fakt realizacji określonych ustawowo celów, o ile ich realizacja służy

interesowi publicznemu na poziomie samorządowym lub krajowym.

Ponadto przedmiotowa inwestycja, nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, w tym poza obszarem Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz jej otuliny.

Obszar wyznaczony przez linie rozgraniczające teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.).

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka klasyfikowana jest jako:

Numer działki: 13/9
Identyfikator: 102009_2.0015.13/9
Obręb ewidencyjny: Grotniki
Jednostka rejestrowa: G473
Powierzchnia ewid. [ha]: 0.1452
Klasoużytki: LsV, B
Adres: Grotniki

Teren, na którym będzie realizowana inwestycja był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym do 31 grudnia 2003 r. planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz - Uchwała Nr XXIII/213/93 z dnia 04.06.1993 r. Rady Gminy Zgierz (Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 7, poz. 78 z dnia 15.07.1993 r.) i zmiany do planu ogólnego zatwierdzone Uchwałą Nr IV/39/94 z dnia 29.11.1994 r. Rady Gminy Zgierz (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 14, poz. 131 z dnia 16.12.1994 r.) zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Decyzja została wydana zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uzgodnieniu z:

- 1) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi - postanowienie znak: ZS.224.3.334.2021 z dnia 31.05.2021 r. (data wpływu 04.06.2021).
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Zarządem Zlewni w Łowiczu, który skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, pozwala uznać uzgodnienie za dokonane.
- 3) Starostwem Powiatowym w Zgierzu Wydziałem Geodezji, Kartografii i Katastru, który skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, pozwala uznać uzgodnienie za dokonane.

Po przeprowadzeniu wymaganej przepisami prawa procedury oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na to, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA

1. Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
5. Przepisu pkt. 4 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w pkt. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego.
7. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, ul.

Piotrkowska 86, 90-103 Łódź, za pośrednictwem Wójta Gminy Zgierz w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje także brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego.

8. Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
9. Celem uzyskania pozwolenia na budowę należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Zgierzu, materiały zgodne z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609).

Załącznik do decyzji:

część graficzna – załącznik nr 1

Projekt decyzji opracował:

mgr inż. arch. Paweł Szybalski

Wójt Gminy Zgierz

Wioletta Głowacka

Wójt Gminy Zgierz

Otrzymują:

1. Aleksandra Zalewska Biuro Inżynierii Środowiska s. c. ul. Staroszkolna 16/28 85-209 Bydgoszcz - pełnomocnika Gminy Zgierz.
2. aa.

URZĄD GMINY ZGIERZ
Referat Urbanistyki
95-100 Zgierz, ul. Łęczycka 4
tel.: 42 716-25-15, wew. 103, 104

Niniejsza decyzja jest ostateczna
i podlega wykonaniu z dniem

09.07.2021r.

Z Upoważnienia
Wójta Gminy Zgierz
mgr Natalia Niszczał