

10.07.2023r.

Z upoważnienia
Wójta Gminy Zgierz
Inspektor

Zgierz, dnia 12.06.2023 r.

Nr znak: ZU.6730.11.2023

DECYZJA NR 18/2023

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.03.2023 r. uzupełnionego dnia 27.04.2023 r. Pana Bartłomieja Kozłowskiego „Koma s.c. Zakład projektowania i realizacji inwestycji s.c. Kozłowski J.B.K” ul. Żurawia 3/5 91-455 Łódź - pełnomocnika Gminy Zgierz,

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

budowa obudowy studni, rozbudowa sieci między obiektowych wodociągowych i elektroenergetycznych na działkach nr ew. 27/2, 27/4 i 28/5 w obrębie Maciejów, gmina Zgierz.

I. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) Przeznaczenie działki: teren działki o nr ew. 27/2, 27/4 w granicach inwestycji oznaczonych na załączniku graficznym, przeznacza się pod ujęcia wody oraz teren obiektów do uzdatniania wody.
- 2) Granice terenu inwestycji oraz inne ustalenia określono na załączniku graficznym, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.
- 3) Budowę obudowy studni należy realizować dla istniejącej studni głębinowej o powierzchni do 10 m2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

II. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Zaopatrzenie w wodę poprzez istniejące przyłącze wodociągowe ze studni,
- 2) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące przyłącze zgodnie z umową zawartą z PGE Dystrybucja Łódź,
- 3) Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w obrębie Maciejów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach określonych przez gestora sieci.
- 4) Wszystkie kolizje z zakresu infrastruktury technicznej z projektowaną urządzeniami kanalizacyjnymi należy realizować w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

III. 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 2023.poz. 682),
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U.2022. poz. 1693 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) w zakresie ustalenia docelowych linii rozgraniczających drogi.
- 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.2022 r. poz. 2556 z późn.zm.) oraz przepisów wykonawczych,
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych,

- ustawy z dnia 16 października 2017 r. prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 672 ze zm.),
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U.2022 r. poz. 2409 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 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), 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 2022 r. poz.699).
- 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowe przedsięwzięcie polegające na przebudowie budynku stacji wodociągowej, budowie odstojnika popłuczyn, rozbudowie sieci między obiektowych wodociągowych, kanalizacyjnych i elektroenergetycznych, 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 z późn. zm.) należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr ZŚ.6220.19.2022 z dnia 22.03.2023 r.
- 4) Teren inwestycji, nie znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
- 5) Na terenie inwestycji, nie występują urządzenia melioracji wodnych. W związku z tym nie ustala się warunków z zakresu ochrony urządzeń melioracji wodnych,
- 6) Na terenie inwestycji, nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej. W związku z tym nie ustala się warunków z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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 2023.poz. 682).

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

Uzasadnienie

Pan Bartłomiej Kozłowski „Koma s.c. Zakład projektowania i realizacji inwestycji s.c. Kozłowsky J.B.K” - pełnomocnik Gminy Zgierz wystąpił w dniu 20.03.2023 r. z uzupełnionym dnia 27.04.2023 r. wnioskiem, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy obudowy studni, rozbudowy sieci między obiektowych wodociągowych i elektroenergetycznych na działkach nr ew. 27/2, 27/4 i 28/5 w obrębie Maciejów, gmina Zgierz.

Do wniosku dołączono:

- upoważnienie,
- informację o projektowanej inwestycji,
- kserokopię mapy z naniesioną propozycją inwestycji,
- kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 2 pkt 7) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 672 ze zm.) mapa zasadnicza to: „wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające informacje o przestrzennym usytuowaniu: punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe dotyczące tych obiektów.

W aktach administracyjnych znajduje się aktualna kopia mapy zasadniczej, wydana w dniu 7.09.2022 r. przez uprawniony do tego organ – Starostę Zgierskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, Mapa ta jest zgodna z przepisem art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy i jako dokument urzędowy stanowi dowód w niniejszej sprawie, a zatem jest wiarygodna. Inwestor przedstawił mapę przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Kopia mapy, o której mowa wyżej jest aktualna i odzwierciedla aktualny stan rzeczy istniejący na danym terenie. Dopóki nie uległ zmianie stan faktyczny odzwierciedlony na mapie, tak długo pozostaje ona mapą aktualną. Nadto mapa przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (a na takiej właśnie mapie sporządzono załączniki graficzne do decyzji) jest po myśli art. 76 k.p.a. dokumentem urzędowym, a dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy państwowe w ich zakresie działania stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 344) 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 28.04.2023 r. do 15.05.2023 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 **28.04.2023 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 2023 r., poz. 977). 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.

Decyzja jest zgodna z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U.2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U.2022 r. poz. 2556 z późn.zm.), ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.), ustawą 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), ustawą z dnia 14 grudnia 2013 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 699), ustawą z dnia 20 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.).

Obszar wyznaczony przez linie rozgraniczające teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka klasyfikowana jest jako:

Numer:	27/2	27/4	28/5
Identyfikator:	102009_2.0025.27/2	102009_2.0025.27/4	102009_2.0025.28/5
Obręb ewidencyjny:	Maciejów	Maciejów	Maciejów
Jednostka rejestrowa:	G175	G176	G225
Powierzchnia ewid. [ha]:	0.0350	0.1249	0.0468
Klasoużytki:	RVI	RVI, B-RVI	dr
Adres:	Maciejów 36A	Maciejów	Maciejów

Teren, na którym będzie realizowana inwestycja był przeznaczony pod stację wodociągową 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 2023 r. poz. 977).

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

- 1) 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.
- 2) 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. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
9. Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
10. 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 2023.poz. 682), 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 Szybiński

Z upoważnienia Wójta

Wiesław Olender
Z-ca Wójta Gminy Zgierz

Wójt Gminy Zgierz

Otrzymują:

- 1) Bartłomiej Kozłowski „Koma s.c. Zakład projektowania i realizacji inwestycji s.c. Kozłowsky J.B.K” ul. Żurawia 3/5 91-455 Łódź - pełnomocnik Gminy Zgierz.
- 2) Adrian Chojnacki i Małgorzata Chojnacka.
- 3) Jarosław Złotocha i Katarzyna Złotocha-Michalak.
- 4) Jerzy Złotocha.
- 5) Dariusz Grzelewski i Katarzyna Grzelewska.
- 6) Jacek Kurek.
- 7) Mateusz Kurek.
- 8) Irena Kurek.
- 9) Włodzimierz Jakubowski i Barbara Jakubowska.
- 10) aa.

