

**Burmistrz  
Miasta i Gminy Szczekociny  
GK.6733.1.2023**

Szczekociny, 02.10.2023  
Niniejsza decyzja jest ostateczna

10.11.2023  
z dniem ..... podpis .....

**DECYZJA  
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 775), oraz art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 i ust. 2a, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 56 oraz art. 61 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 50 ust. 1 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977),

po rozpatrzeniu wniosku z 06.03.2023 r., uzupełnionego 15.03.2023 r.,  
Pana Jana Kozłowskiego zam. w Łodzi przy ul. Stefana 4/16, reprezentującego firmę „KOMA” Zakład Projektowania i Realizacji Inwestycji Jan Kozłowski Bartłomiej Kozłowski s.c., z siedzibą w Łodzi (91-455), ul. Żurawia 3/5, działającego jako Pełnomocnik reprezentujący Gminę Szczekociny

**Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny  
u s t a l a  
sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu**

zlokalizowanego w miejscowości Wólka Starzyńska gm. Szczekociny, na działkach nr ew. 596/1, 594/1, 593/1, 592/1, 590/1 i części działki 595/1 (obręb ewidencyjny 0019 Wólka Starzyńska), zwanego dalej terenem inwestycji.

**I. RODZAJ INWESTYCJI:** obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

Inwestycja obejmuje przebudowę i rozbudowę stacji wodociągowej w Wólce Starzyńskiej w ramach inwestycji pn: „Modernizacja ujęcia wody w Wólce Starzyńskiej” polegającą na: budowie budynku stacji wodociągowej (istniejący budynek przeznaczony jest do rozbiórki) wraz z instalacją przeciwpożarową zewnętrzną z hydrantami przeciwpożarowymi i niezbędną armaturą, oraz budową bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne i bezodpływowego zbiornika na ścieki z chlorowni, zewnętrznymi instalacjami wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektroenergetycznymi z latarniami oświetleniowymi i utwardzeniem terenu.

**II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W ZAKRESIE:**

**1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: ze względu na lokalizację inwestycji w znacznej odległości od drogi publicznej, linii zabudowy nie wyznacza się,
- b) istniejąca powierzchnia zabudowy – ok. 393,0 m<sup>2</sup>, projektowana powierzchnia zabudowy – 210,0 – 222,0 m<sup>2</sup>,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: ze względu na projektowaną rozbiórkę istniejącego budynku, wskaźnik ulega zmniejszeniu do ok. 6%,
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki w stosunku do powierzchni terenu: - min. 80%,
- e) ilość kondygnacji nadziemnych budynku: budynek parterowy,
- f) szerokość elewacji frontowej: 3,0 – 8,0 m,
- g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub jej gzymsu/okapu: całkowita wys. budynku do 4,0 m,
- h) geometria dachu budynku:

- kąt nachylenia połaci dachowych – do 10°,
- układ połaci dachowych: dach jednospadowy.

2. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę: istniejące 2 studnie głębinowe,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejące i projektowane przyłącze elektroenergetyczne zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez dostawcę energii,
- c) odprowadzenie ścieków: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe o poj. do 2,0 m<sup>3</sup>,
- d) utylizacja ścieków pozostałych: projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki z chlorowni o poj. do 2,0 m<sup>3</sup>,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach terenu inwestycji,
- f) dostęp do drogi publicznej: istniejący zjazd z drogi gminnej (dz. nr 626) przez działki nr ew.: 595/2, 595/1 i 595/3,
- g) wymagania w zakresie miejsc parkingowych: ustala się wymóg zaspokojenia 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania w granicach terenu inwestycji,

3. ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) warunki oddziaływania na środowisko – brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (zgodnie z Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z 17.08.2023 r., nr GNiOS.6220.2.2023.EW, wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Szczekociny
- b) należy zachować normatywne odległości zabudowy i pozostałych elementów inwestycji, od obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji z obiektami infrastruktury technicznej - sposób postępowania w uzgodnieniu z dysponentami obiektów;
- c) ochrona gruntów rolnych i leśnych – Starosta Zawierciański Postanowieniem znak: ROI.6123108.2023.KP z dnia 04.09.2023 uzgodnił przedmiotową inwestycję,
- d) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).
- e) w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów w związku z planowaną inwestycją, warunki wycinki należy uzgodnić z Referatem Ochrony Środowiska UMiG Szczekociny.

4. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską - nie ustala się szczegółowych warunków;

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym w szczególności poprzez:
  - pozbawienie dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
  - pozbawienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - zanieczyszczanie powietrza, wody i gleby,
  - wynikające z art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.);

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i in. terenów i obiektów

podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie ustala się szczegółowych warunków;

7. Inne: wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).

III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI wyznaczone zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

IV. WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – załącznik nr 2 (część tekstowa).

### UZASADNIENIE

06.03.2023 r. do Urzędu Miasta i Gminy Szczekociny wpłynął wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu położonego w miejscowości Wólka Starzyńska gm. Szczekociny, który został uzupełniony 15.03.2023 r. Wniosek dotyczy przebudowy i rozbudowy stacji wodociągowej.

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej - UPIZP).

W pierwszej kolejności organ zweryfikował, dokonaną przez Wnioskodawcę, kwalifikację inwestycji do celów publicznych. Budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, są celami publicznymi w rozumieniu art. 6 pkt 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);

Zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 UPIZP właściwy organ dokonał 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.

W wyniku analizy ustalono m.in., że teren objęty wnioskiem:

- składa się z 6 działek i fragmentu siódmej działki o łącznej pow. ok. 4 312 m<sup>2</sup>,
- jest przedmiotem prawa własności przysługującego Wnioskodawcy,
- w ewidencji gruntów sklasyfikowany jest jako grunty orne ozn. symb. RVI,
- teren jest zabudowany i zagospodarowany – istniejąca stacja wodociągowa,
- teren objęty wnioskiem nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej (istniejący zjazd przez działki 595/2, 595/1 i 595/3),
- jest uzbrojony w zakresie odpowiednim do potrzeb istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej,
- przeznaczeniem terenu w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczekociny, który utracił moc prawną w 2003 r., było zaopatrzenie w wodę,
- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szczekociny, przyjętym Uchwałą Nr 224/XXXV/2001 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 21 września 2001 r., zmienionym Uchwałą Nr 141/XXII/2016 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 25 lutego 2016 r., kierunkiem przeznaczenia terenu objętego wnioskiem jest komunalne czynne ujęcie wód podziemnych.

Następnie, działając zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 61 ust. 6 UPIZP, właściwy organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 UPIZP. Granice obszaru analizowanego odpowiadają wymogom ustalonym w § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia. Wyniki ww. analizy, zawarte zostały w załącznikach nr 2 do decyzji.

Poszczególne warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono na podstawie analizy tj. w oparciu o § 4.4, 5.2, 6.1, 7.4 i 8 ww. rozporządzenia i stwierdzono, że parametry obiektów określone we wniosku są odpowiednie do występujących w obszarze analizowanym.

Zgodnie z art. 56, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Do przepisów odrębnych zalicza się regulacje dotyczące ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, przepisy sanitarne czy Prawo geologiczne i górnicze. Przepis art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca



2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został sporządzony przez osobę uprawnioną na podstawie art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z *Rozporządzeniem w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy* decyzja zawiera część tekstową i graficzną; część graficzną decyzji stanowi załącznik nr 1; część graficzną decyzji sporządzono z uwzględnieniem oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do art. 10 § 1 KPA oraz art. 53 ust. 1 - 2a UPIZP zapewniono stronom czynny udział w postępowaniu, a przed wydaniem decyzji umożliwiono stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów.

W trakcie prowadzonego dalszego postępowania administracyjnego, nie wpłynęły wnioski, zastrzeżenia bądź uwagi od osób będących stronami postępowania, w rozumieniu przepisów Ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego. Treść wymaga dostosowania do przebiegu postępowania.

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### POUCZENIA:

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie<sup>1</sup>, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Szczekociny<sup>2</sup>, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Niniejsza decyzja, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (podst. prawna: art. 55 UPIZP),
- b) nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (podst. prawna: art. 63 ust. 2 UPIZP),
- c) podlega wygaszeniu, jeżeli inny Wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (podst. prawna: art. 65 UPIZP).

Organ, który wydał niniejszą decyzję, jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeśli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (podst. prawna: art. 63 ust. 5 UPIZP).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (podst. prawna: art. 63 ust. 4 UPIZP).

**Warunkiem realizacji inwestycji jest dokonanie czynności przewidzianych w ustawie – Prawo budowlane.**

Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny z siedzibą w Szczekocinach przy ul. Senatorskiej 2, jako administrator danych osobowych informuje, że Pani/Pana dane będą przetwarzane w celu przeprowadzenia niniejszego postępowania. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz do ich poprawiania. Podanie danych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do otrzymywania pism z tegoż organu.

Otrzymują:

- 1. Jan Kozłowski, KOMA ZPIRI
- 2. Biernat Irena
- 3. Klimas Przemysław
- 4. Szwed Mieczysław
- 5. Szwed Teresa
- 6. Kowalik Grzegorz
- 7. ug
- 8. a/a

Z up. Burmistrza  
Sekretarza Miasta i Gminy

mgr Artur Gąsior

<sup>1</sup> Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie, Al. Niepodległości 20/22, 42-216 Częstochowa  
<sup>2</sup> Urząd Miasta i Gminy Szczekociny, ul. Senatorska 2, Szczekociny

**Załącznik nr 2**

**do decyzji GK.6733.1.2023 z dn.02.10.2023  
Burmistrza Miasta i Gminy Szczekociny  
o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-5 UPIZP<sup>1</sup>**

**1. Teren objęty wnioskiem:**

oznaczony na załączniku nr 1 do decyzji (dz. nr ewid. 596/1, 595/1, 594/1, 593/1, 592/1 i 590/1 (obręb ewidencyjny Wólka Starzyńska), zlokalizowany w miejscowości Wólka Starzyńska gm. Szczekociny.

**2. Rodzaj inwestycji:** obiekty budowlane infrastruktury technicznej - Modernizacja ujęcia wody w Wólce Starzyńskiej

**3. Obszar analizowany:**

W przedmiotowej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust. 3 UPIZP - Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu artykułu 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia obszaru analizowanego.

**4. Analiza:**

Ustalono co następuje:

art. 61 ust. 1 pkt 1 UPIZP: nie dotyczy.

art. 61 ust. 1 pkt 2 UPIZP – nie dotyczy,

art. 61 ust. 1 pkt 3 UPIZP w związku z art. 61 ust. 5 UPIZP – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

art. 61 ust. 1 pkt 4 UPIZP – teren jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

art. 61 ust. 1 pkt 5 UPIZP – w sprawie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi – warunek spełniony,

art. 61 ust. 1 pkt 6 UPIZP – w sprawie inwestycji strategicznych oraz strefy kontrolowanej i bezpieczeństwa – nie dotyczy,

art. 61 ust. 2, 3 i 4 UPIZP nie mają zastosowania,

art. 61 ust. 5 – uznaje się za spełniony.

**5. Wynik końcowy analizy:**

w wyniku analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 UPIZP ustalono co następuje:

a) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

<sup>1</sup> Art. 61.1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.



- b) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- c) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze objętym inwestycją strategiczną w zakresie sieci przesyłowych, strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu i strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**Wyniki analizy dowodzą, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu jest możliwe, ponieważ zostały łącznie spełnione wszystkie warunki wymienione w art. 61 ust. 1 UPIZP.**

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Jolanta Krawczyk  
wpisana na listę członków  
Śląskiej Okręgowej  
Izby Architektów  
pod numerem SL - 0526

Z up. Burmistrza  
Sekretarz Miasta i Gminy  
mgr Artur Gąsior

dn 5.10.2023

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY  
SZCZĘKOCINY**

Województwo : śląskie  
Powiat : 2416 - zawierciański  
Jednostka ewidencyjna : 241608\_5, Szczekociny  
Obręb ewidencyjny : 0016, 0019, STARZYNY, WÓŁKA STARZYŃSKA

Fragment mapy zasadniczej do celów opiniodawczych

Skala 1:1000

Godło mapy zasadniczej: 7.139.10.07.2, 7.139.10.07.4, 7.139.10.08.1, 7.139.10.08.3

załącznik nr 1 do decyzji  
Burmistrza Szczekocin,  
o warunkach zabudowy  
nr Gk 6753.1. 2023  
z dnia 02.10.2022



