

**WÓJT  
GMINY IRZĄDZE**

Irządze, 19.12.2023 r.

znak DZP. 6733.4.4.2023

Za dowodem doręczenia!

W dalszej korespondencji proszę  
powołać się na znak sprawy.

**DECYZJA Nr 4/2023  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt 2 i art. 54 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), oraz ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Mariusza Frani zam. ul. Sabinowska 127, 42-202 Częstochowa, Pełnomocnika działającego w imieniu Wójta Gminy Irządze Jana Molendy, złożonego w Urzędzie Gminy Irządze 02.06.2023 r.,

**ustalam  
warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

dla inwestycji: Budowa Gminnego Centrum Kultury w Irządzach  
zlokalizowanego na działkach nr 922. 923 i 263/3 położonych w Irządzach.

**I. Podstawowe dane charakteryzujące inwestycję**

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa,
2. Zakres rzeczowy inwestycji: Budowa budynku Gminnego Centrum Kultury wraz z infrastrukturą techniczną,
3. Adres inwestycji: dz. nr 922. 923 i 263/3 Irządze,
4. Stan faktyczny i prawny terenu (własność terenu): Gmina Irządze.
5. Powierzchnia terenu inwestycji – 2 701,0 m<sup>2</sup>,

**II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- Linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część decyzji – nieprzekraczalna 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz. nr 560/2),
- Wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 60,0%,
- Powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%,
- Parametry dla inwestycji:
  - szerokość elewacji frontowej: 46,0 – 50,0 m,

- wysokość obiektu i ilość kondygnacji: budynek parterowy z użytkowym poddaszem, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub jej gzymsu/okapu: 6,0 - 9,0 m,
- geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, spadek połaci dachowych 0 – 35<sup>0</sup>, kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu terenu,
- wysokość całkowita budynku: 6,0 - 12,0 m,

### **III. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

1. Warunki oddziaływania na środowisko – bez zmian,
2. Wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką należy uzgodnić z Referatem Ochrony Środowiska UG Irządze i na jej usunięcie uzyskać stosowną decyzję organu.
3. Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Starosta Zawierciański Postanowieniem znak: ROI.6123.97.2023 KP
  - uzgodnił pozytywnie projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji w zakresie ochrony gruntów rolnych na działkach 923 i 922 położonych w Irządzach,
  - umorzył postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanej inwestycji w zakresie ochrony gruntów rolnych na działce o nr ewid, 263/3 położonej w Irządzach, gm. Irządze.
4. W zakresie melioracji wodnych – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim ul. Gabriela Narutowicza 9/13, 97 – 300 Piotrków Trybunalski – mailem z dnia 8 sierpnia 2023r. wprowadził zapis:
  - 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 r. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 ze zmianami.

### **IV. Warunki w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Inwestycja nie znajduje się terenach objętych ochroną ze względu na dziedzictwo kulturowe, zabytki i dobra kultury współczesnej.

### **V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze wodociągowe (zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej Nr 7012/4/2023 wydanymi 23.03.2023 r. przez Zarząd Gminy Irządze),
2. zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowane przyłącze elektroenergetyczne i instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
3. odprowadzenie ścieków: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
4. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach terenu inwestycji lub zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu inwestycji z dostosowaniem do obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa,

5. należy zachować normatywne odległości poszczególnych elementów inwestycji od istniejących obiektów budowlanych; w przypadku kolizji z obiektami infrastruktury technicznej - sposób postępowania w uzgodnieniu z dysponentami obiektów;

#### **VI. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej**

- Dostęp do drogi publicznej: projektowany zjazd z drogi powiatowej
- Wymagania w zakresie miejsc parkingowych: 10 – 15 miejsc parkingowych.

#### **VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Inwestycja winna być projektowana w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:

- zapewniać dostęp do drogi publicznej,
- nie pozbawiać osoby trzeciej możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- nie pozbawiać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.

#### **VIII. Inne warunki**

1. Lokalizacja projektowanych na działce obiektów powinna odpowiadać warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Inwestycja winna posiadać odpowiednie walory architektoniczne i estetyczne oraz harmonizować z istniejącym otoczeniem.
3. Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania w pełnym zakresie warunków i zaleceń zawartych w opiniach i uzgodnieniach zainteresowanych jednostek.

#### **UZASADNIENIE DECYZJI**

02.06.2023 r., do Urzędu Gminy Irządze wpłynął wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie zlokalizowanym w Irządzach.

Wniosek dotyczy budowy Gminnego Centrum Kultury.

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 UPiZP.

W pierwszej kolejności organ zweryfikował, dokonaną przez Wnioskodawcę, kwalifikację inwestycji do celów publicznych. 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 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych są celami publicznymi w rozumieniu art. 6 pkt 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

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 działek o łącznej pow. 1 701,0 m<sup>2</sup>,
- w ewidencji gruntów sklasyfikowany jest jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (ozn. symb. Bz), sady (ozn. symb. S-R klasa bonitacyjna II) i grunty rolne zabudowane (ozn. symb. Br – Ps klasa bonitacyjna II).
- jest przedmiotem prawa własności przysługującego Wnioskodawcy,
- obecnie teren nie jest zabudowany i zagospodarowany,
- znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej,
- przylega do drogi publicznej – projektowany zjazd z drogi powiatowej,
- przeznaczeniem terenu w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Irządze, który utracił moc prawną w 2003 r., była koncentracja usług.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie określonym w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zmianami) stwierdzono, że planowana inwestycja w całości wnioskowanego zakresu jest zgodna z przepisami odrębnymi, w związku z czym niniejsza decyzja spełnia warunki zawarte w art. 56 w/w ustawy.

Zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli 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. 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 graficzna decyzji stanowi załącznik nr 1; część graficzną decyzji sporządzono z uwzględnieniem oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja została podjęta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 UPIZP, tj. w szczególności: zarządcami dróg, Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, organami właściwymi ws. melioracji i ochrony gruntów rolnych.

Planowana inwestycja w całości wnioskowanego zakresu jest zgodna z przepisami odrębnymi, w związku z czym niniejsza decyzja spełnia warunki zawarte w art. 56 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, strony miały prawo do zapoznania się z aktami sprawy na każdym etapie postępowania. Strony zostały powiadomione prawidłowo i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania. Strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień.

Biorąc pod uwagę wszystkie opisane aspekty sprawy orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Decyzja podlega wykonaniu po uprawomocnieniu, tj. po upływie 14 dni od jej wydania przy braku odwołania się stron.

Wniosek o pozwolenie na budowę winien zawierać materiały wyszczególnione w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r., poz. 682 -z późn zm).

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Wójta Gminy Irządze, w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania, oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 127a § 1 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Zgodnie z art. 127a § 2 kpa decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Na podstawie z art. 130 § 4 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

*Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jolanta Krawczyk – członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów nr SL - 0526.*



Z up. WÓJTA GMINY  
*Krawczyk*  
inż. Krzysztof Kawalek  
SEKRETARZ GMINY

### **Załącznik:**

1. Plan sytuacyjny – załącznik nr 1
2. Wyniki analizy -załącznik nr 2

### **Otrzymuje:**

1. P. Mariusz Frania  
ul. Sabinowska 127,  
42 – 202 Częstochowa

### **Do wiadomości:**

(Akta sprawy wraz z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji znajdują się do wglądu w Urzędzie Gminy Irządze, pok. 12, w godz. 7<sup>30</sup> ÷ 15<sup>30</sup>).

1. Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego  
40-037 Katowice, ul. Ligonia 46
2. A/A