

Znak: PB.6733.1.2025

**DECYZJA Nr 1/25**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.02.2025 r.,

**STAR HOME PIETA LESZCZYŃSKA BOROWIEC SPÓŁKA JAWNA**, Styków ul. Świętokrzyska 29, 27-230 Brody reprezentowana przez Pana Mirosława Borowca, Styków ul. Świętokrzyska 29, 27-230 Brody, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - po uzgodnieniu:

- ze **Starostą Starachowickim** – organem właściwym w sprawach
  - a) ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 17.03.2025 r.)
  - b) w odniesieniu do ochrony terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 17.03.2025 r.)
- z **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Radomiu** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 17.03.2025 r.)
- z **Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Starachowicach** – organem właściwym w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 17.03.2025 r.)
- z **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 17.03.2025 r.)
- z **Centralnym Portem Komunikacyjny** w zakresie trasowaniu nowej linii kolejowej nr 84 na odc. Radom-Iłża-Kunów – pismo z dnia 01.04.2025 r., znak: RUD.41.2964.2025\_UG, cyt.: „W odniesieniu do przedmiotu sprawy informuję, że obszar wskazany w pismach znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowej linii kolejowej nr 84 na odc. Radom-Iłża-Kunów” koniec cyt.

**ustalam**

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji obejmującym część działek o numerze ewidencyjnym: 47/1, 40/1, 41, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, gmina Brody obręb 0006 Jabłonna, dla której inwestorem jest **STAR HOME PIETA LESZCZYŃSKA BOROWIEC SPÓŁKA JAWNA**, ul. Świętokrzyska 29, 27-230 Styków reprezentowana przez Pana Mirosława Borowca, Styków ul. Świętokrzyska 29, 27-230 Brody.

**1. Rodzaj inwestycji.**

- 1.1 Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:  
- obiekty infrastruktury technicznej.

### 1.2 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Inwestycja celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.) — „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”. Zgodnie z art. 2 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) oraz informacjami zawartymi we wniosku planowana inwestycja jest działaniem o znaczeniu lokalnym (gminnym), służy ona społeczności lokalnej (gminnej).

### 1.3 Parametry inwestycji:

#### **Budowa sieci kanalizacji sanitarnej:**

- długość – od 260 m do 390 m,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – od 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>.
- powierzchnia zabudowy – od 0,7 m<sup>2</sup> do 3,5 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia – od 260 m<sup>2</sup> do 390 m<sup>2</sup>.

## 2. **Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

### 2.1 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Nie dotyczy.

### 2.2 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- a) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 stycznia 2008 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- b) teren jest położony w obszarze objętym formą ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn.zm.) - Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej,
- c) projektowany obiekt nie należy do rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1742).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.);

- d) wszystkie prace należy prowadzić w sposób, który nie spowoduje uszkodzenia drzew i krzewów. Po zakończeniu prac ziemnych teren należy przywrócić do stanu pierwotnego.

### 2.3 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), teren planowanej inwestycji nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.

#### 2.4 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Projektowana inwestycja nie dotyczy przebudowy pozostałych sieci istniejącej infrastruktury technicznej.

#### 2.5 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane i zasady współżycia społecznego.

#### 2.6 Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- a) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczym nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne;
- b) w zakresie ochrony na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - inwestycja nie leży na terenach szczególnie zagrożenia powodziowego,
- c) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.

#### 2.7 Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie zasadniczej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji;

Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) oraz art. 61 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) - użytki na terenie realizacji inwestycji nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- przebieg trasy projektowanej sieci uzgodnić z właścicielami poszczególnych działek;
- dokumentację projektową wraz z uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi, należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Starachowicach celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- w sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 maja 2024 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 726) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320).
- inwestycja nie znajduje się w granicach ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.

### 3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji stanowią granice części działek o numerze ewidencyjnym: 47/1, 40/1, 41, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, gmina Brody obręb 0006 Jabłonna, pokazane na mapie zasadniczej, będącej załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji.

Definicje dla określeń zastosowanych w części graficznej decyzji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji - wskazują obszar działki objęty zasięgiem zamierzonej inwestycji.

#### **Uzasadnienie**

STAR HOME PIETA LESZCZYŃSKA BOROWIEC SPÓŁKA JAWNA, Styków ul. Świętokrzyska 29, 27-230 Brody reprezentowana przez Pana Mirosława Borowca, Styków ul. Świętokrzyska 29,

27-230 Brody, złożyła wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: sieci kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji obejmującym część działek o numerze ewidencyjnym: 47/1, 40/1, 41, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, gmina Brody obręb 0006 Jabłonna, dla której inwestorem jest STAR HOME PIETA LESZCZYŃSKA BOROWIEC SPÓŁKA JAWNA, Styków ul. Świętokrzyska 29, 27-230 Brody.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

1. Teren przedmiotowej inwestycji nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Zgodnie z art. 2 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz informacjami zawartymi we wniosku planowana inwestycja jest działaniem o znaczeniu lokalnym (gminnym), służy ona społeczności lokalnej (gminnej).
4. Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Bożena Konieczny uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014, upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, spełniający wymagania, o których mowa w art. 5 pkt 4, w związku z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest pierwszym etapem procesu inwestycyjnego i stanowi jedynie informację dla potencjalnego inwestora, czy planowane zamierzenie inwestycyjne może być zrealizowane na danym terenie i czy planowana inwestycja pozostaje w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie przesądza o prawie do rozpoczęcia budowy. Budowę można bowiem dopiero rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która może być wydana jedynie inwestorowi, który m.in. wykazuje się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydając decyzję o pozwoleniu na budowę. W decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie określa się szczegółowych parametrów technicznych inwestycji, natomiast wskazuje się jedynie warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto ustalenie inwestycji celu publicznego nie polega na analizowaniu różnych wariantów przedkładanych przez uczestników tego postępowania nie będących inwestorami a organ, orzekając w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie ma uprawnień do oceny celowości realizacji inwestycji ani do modyfikowania treści wniosku inwestora (w zakresie zmiany przebiegu inwestycji czy narzucania szczegółowych rozwiązań technicznych). Organy ani inwestor, na etapie postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie są zobowiązane do konsultacji ze stronami szczegółowych rozwiązań technicznych. Szczegółowe kwestie dotyczące technicznych rozwiązań inwestycji nie stanowią zatem przedmiotu sprawy o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, a będą rozstrzygane na dalszych etapach procesu inwestycyjnego.

#### **Pouczenie**

Niniejsza decyzja składa się z ustaleń stanowiących treść decyzji oraz części graficznej decyzji sporządzonej na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik do decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia

odwołania strona postępowania 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



Z up. Wójta  
*Paweł Zięba*  
Sekretarz Gminy

**Załączniki:**

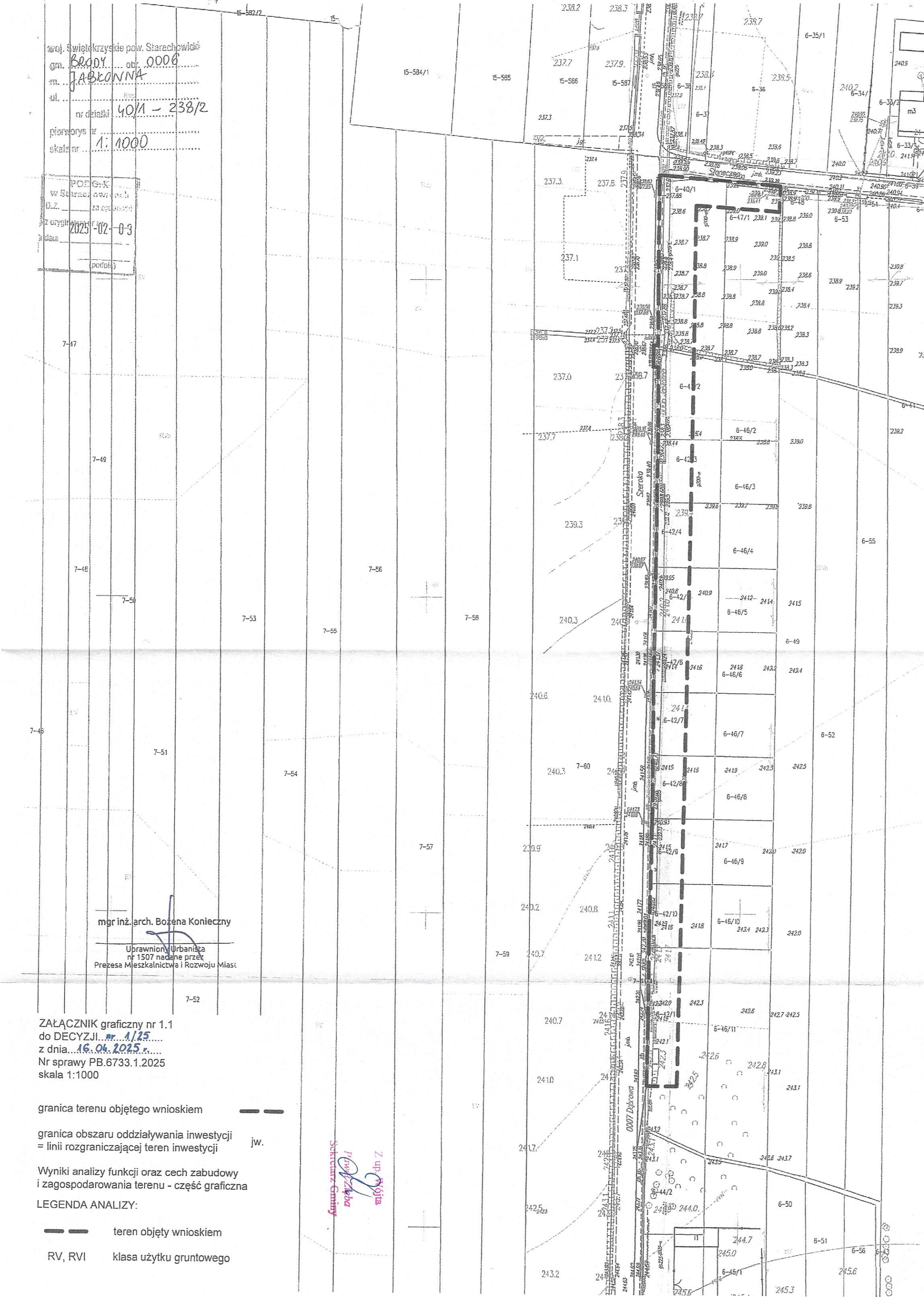
1. Mapa zasadnicza z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji /zał. nr 1.1/
2. Analiza – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 1.1/.

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca oraz strony biorące udział w postępowaniu - wg rozdzielnika
2. A/a.

woj. świętokrzyskie pow. Starachowickie  
 gm. BRDÓY obs. 0006  
 m. JABŁONNA  
 ul. ...  
 nr działki 40/1 - 238/2  
 planorys nr ...  
 skala nr 1:1000

POD G:K  
 w Starachowickim  
 D.Z. za zgodności  
 z decyzją nr 2025-02-03  
 data ...  
 (podpis)



mgr inż. arch. Bożena Konieczny

Uprawniony Urbanista  
 nr 1507 nadane przez  
 Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

ZALĄCZNIK graficzny nr 1.1  
 do DECYZJI nr 1/25  
 z dnia 16.04.2025  
 Nr sprawy PB.6733.1.2025  
 skala 1:1000

granica terenu objętego wnioskiem

granica obszaru oddziaływania inwestycji  
 = linii rozgraniczającej teren inwestycji

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy  
 i zagospodarowania terenu - część graficzna

LEGENDA ANALIZY:

— teren objęty wnioskiem

RV, RVI klasa użytku gruntowego

Z up. Bożena  
 Przewodnicząca  
 Sekcji Gminy

**Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych; stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.**  
przeprowadzonej na podstawie art. 53. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**1. Rodzaj inwestycji:** budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

**2. Lokalizacja:** teren inwestycji obejmującym części działek o numerze ewidencyjnym: 47/1, 40/1, 41, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, gmina Brody obręb 0006 Jabłonna.

**3. Klasyfikacja inwestycji:**

1) Inwestycja jest celem publicznym na podstawie art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1145 z późn. zm.). Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.) celami publicznymi są:

- *wydziałanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;*
- *wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;*
- *wydziałanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;*
- *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;*
- *budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;*
- *budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;*
- *budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;*
- *opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;*
- *ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;*
- *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. poz. 1668), 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;*
- *budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1640 z późn. zm.), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;*
- *budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;*
- *poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw;*

- poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

2) Posiada znaczenie lokalne – zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) organem właściwym do wydania decyzji jest Wójt Gminy.

#### 4. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

##### 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w zakresie przepisów o drogach publicznych: nie dotyczy.
- b) zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, wydanym w drodze decyzji administracyjnej,
- c) lokalizacja inwestycji nie powinna blokować realizacji innych inwestycji sieciowych ani kubaturowych ani ewentualnej przebudowy drogi.

##### 2) Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja nie znajduje się w otoczeniu obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków i objętych ochroną konserwatorską – nie jest w zasięgu stref ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, nie występują stanowiska archeologiczne ani inne formy ochrony według ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.),
- b) Gmina Brody nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej ani zatwierdzonego parku kulturowego,
- c) brak podstaw do formułowania ograniczeń inwestycji.

##### 3) Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 82), ustalono, że teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na użytkach: ŁIV, RIVa, RIVb, W.

**WNIOSEK:** użytki na terenie realizacji inwestycji nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- inwestycja spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1,

- b) na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U z 2024 r. poz.1478 z późn.zm.):

- teren inwestycji znajduje się w obszarze ochrony przyrody – Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej,
- teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszaru Natura 2000.
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej,
- inwestycja nie wymaga nałożenia szczególnych warunków realizacji inwestycji w tym zakresie,

- ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, na mocy ważnej decyzji Wójta zezwalającej na takie usunięcie,
- c) na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tj. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
- zgodnie z charakterystyką inwestycji – jw. - nie są zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko – nie znajduje się w wykazach przedsięwzięć zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1724 - inwestycja jest zgodna z ustawą Prawo Ochrony Środowiska,
- d) na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach (tekst jednolity Dz. U. 2023. poz. 1587 z późn. zm.),
- zgodnie z art. 5 należy zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na środowisko przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użytkowania,
- odpady powstające w trakcie budowy i eksploatacji (np. odpady elektroniczne, kable) należy utylizować poza terenem inwestycji.

4. Warunki i wymagania odnośnie odległości od systemu przesyłowego elektroenergetycznego i systemu przesyłowego gazowego:

1) teren inwestycji leży w odległości większej niż:

- a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
- b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
- c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
- d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej;

2) teren inwestycji leży w odległości większej niż:

- a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;

**5. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów na terenach górniczych – warunki i wymagania wynikające z przepisów prawa geologicznego i górniczego:**

- 1) inwestycja **nie jest** zlokalizowana w zasięgu zatwierdzonych złóż,
- 2) inwestycja **nie leży** w zasięgu obszarów górniczych,
- 3) inwestycja **nie leży** w zasięgu terenów górniczych,
- 4) **nie leży** w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) inwestycja **nie znajduje się** w granicach ochrony głównego zbiornika wód podziemnych.

**6. Warunki i wymagania wynikające z przepisów prawa wodnego:**

- 1) inwestycja **nie leży na terenach** szczególnego zagrożenia powodziowego,
- 2) teren inwestycji **nie leży** w obszarach zmeliorowanych wprowadzonych do ewidencji Wód Polskich.
- 3) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych, które nie są ujęte w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną

inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

**7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawić osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleb,
- 3) decyzja nie rodzi praw do terenu.

**8. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planowana jest inwestycja:**

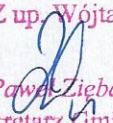
- 1) działka nr. 41 – jest własnością Skarbu Państwa (Wojewódzki Zarząd Inwestycji Rolniczych Oddział Rejonowy),
- 2) działki nr 47/1, 40/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11 – są własnością osób prywatnych,
- 3) ocenia się, że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, nie można odmówić wydania decyzji – zgodność z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*Analiza została sporządzona przez:*

*mgr inż. arch. Bożena Konieczny*

*Uprawniony Urbanista: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,*

*upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast*

Z up. Wójta  
  
Paweł Zięba  
Sekretarz Gminy