

## **DECYZJA NR 7/2025**

### **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)

#### **po rozpatrzeniu**

wniosku z dnia 6 sierpnia 2025 r.

Gminy Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów, w imieniu której działa pełnomocnik  
– Pan Joseph Al-Khoury, Pl. Wolności 14, 26-307 Białaczów

#### **ustalam**

#### **lokalizację inwestycji celu publicznego o nazwie:**

rozbudowa budynku świetlicy wiejskiej, wraz z urządzeniami budowlanymi, na częściach  
działek nr ewid. 244/3 i 245 obręb Sielec, gmina Żarnów.

#### **I. Ustalenia:**

1. Rodzaj inwestycji – rozbudowa budynku świetlicy wiejskiej, wraz z urządzeniami budowlanymi.
2. Granice terenu, na którym będzie zlokalizowana inwestycja pokazano na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji.
3. Linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 1,
4. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 15%,
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu inwestycji,
6. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
7. Nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,3,
8. Łączna szerokość elewacji frontowej po rozbudowie – do 11m,
9. Dach jednospadowy lub dwuspadowy, ze spadkiem połaci do 20°,
10. Wysokość zabudowy – do 8m.

#### **II. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:

1. Zachowanie warunków ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).
2. Zachowanie warunków ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518), w zakresie rozwiązań projektowych.
3. Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) ani ich otulinami.
4. Wnioskowane przedsięwzięcie wg § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) nie jest zaliczone

do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie też oddziaływało na obszary Natura 2000. Wobec powyższego, jego realizacja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w art. 71 ustawy 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

5. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) inwestycja musi być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko.
6. W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
7. Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960).
8. Na terenie inwestycji nie występują obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.).
9. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5). Z kolei w myśl art. 4 pkt 6 tejże ustawy, gdy mowa o przeznaczeniu gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

Wg danych z ewidencji gruntów i budynków, na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne.

W konsekwencji, teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zatem nie dojdzie do naruszenia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze,
2. odprowadzenie nieczystości ciekłych – do istniejącego lub projektowanego zbiornika bezodpływowego na ścieki,
3. zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze,
4. zaopatrzenie w energię ciepłą – we własnym zakresie,

5. sposób gospodarowania odpadami – odpady należy gromadzić selektywnie, w przystosowanych do tego pojemnikach i przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania,
6. odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,  
Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960), właściciel gruntu nie może:
  - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
7. 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 (Dz.U. z 2025 r. poz. 960),
8. Obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej położonej na działce nr ewid. 187/1 obręb Sielec, gm. Żarnów, mającej połączenie z siecią dróg publicznych.  
W zagospodarowaniu terenu inwestycji należy przewidzieć min. 1 miejsce do parkowania.

#### **IV. Wymagania dotyczące praw osób trzecich:**

Inwestycja zarówno na etapie realizacji jak i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed pozbawieniem:

- a. dostępu do drogi publicznej,
- b. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

oraz :

- d. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Spełnienie powyższych uwarunkowań projektowanej inwestycji w pełni zapewnia poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich - art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

#### **V. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny.**

#### **Uzasadnienie<sup>1</sup>**

Na podstawie wniosku z dnia 6 sierpnia 2025 r. Gminy Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów, w imieniu której działa pełnomocnik – Pan Joseph Al-Khoury, Pl. Wolności 14, 26-307 Białaczów, wszczęto postępowanie administracyjne mające na celu wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o nazwie: rozbudowa budynku świetlicy wiejskiej, wraz z urządzeniami budowlanymi, na częściach działek nr ewid. 244/3 i 245 obręb Sielec, gmina Żarnów.

W dniu 22.10.2025 r. wpłynął sprzeciw wobec wydanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego w przedmiotowej sprawie od P. Krystyny Świąder, będącej stroną

<sup>1</sup>) Uzasadnienie stanowi integralną część decyzji. Od uzasadnienia decyzji odstąpić można w przypadkach, o których mowa w art. 107 § 4 i 5 KPA

niniejszego postępowania. Zarzuca ona, że inwestycja narusza zasady dobrego sąsiedztwa i może powodować uciążliwość związaną z hałasem, zacienieniem, ograniczeniem prywatności, może być sprzeczne z przepisami techniczno-budowlanymi określającymi minimalne odległości obiektów od granic działki oraz negatywnie wpłynie na walory użytkowe i estetyczne mojej nieruchomości.

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.), jako „inwestycję celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

W myśl art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych, stanowi cel publiczny. Budowa świetlicy wiejskiej jest zaliczana do inwestycji celu publicznego, ponieważ stanowi publiczną placówkę opiekuńczo-wychowawczą w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. Wyrok WSA w Olsztynie z 13 listopada 2013 r. sygn. akt II SA/Ol 768/13). Wnioskowana inwestycja ma znaczenie lokalne (gminne).

Analizując zakres inwestycji wynikający z wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w przypadku braku planu miejscowego inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez:

1. Starostę Opoczyńskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych: postanowieniem znak: OŚZ.6123.748.2025 z dnia 29.10.2025 r.
2. Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim – w zakresie ochrony melioracji wodnych;
3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opocznie, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

**Biorąc powyższe pod uwagę, orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19, 97-300 Piotrków Trybunalski, za pośrednictwem tut. organu, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przed upływem 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.

### **Pouczenie dla inwestora:**

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
4. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (tj. wojewoda) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z ww. kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia ww. kary pieniężnej. Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego,
5. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
  - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.



**Burmistrz  
Miasta i Gminy Żarnów**  
*dr Krzysztof Nawrocki*

*(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)*

### **Załączniki do decyzji:**

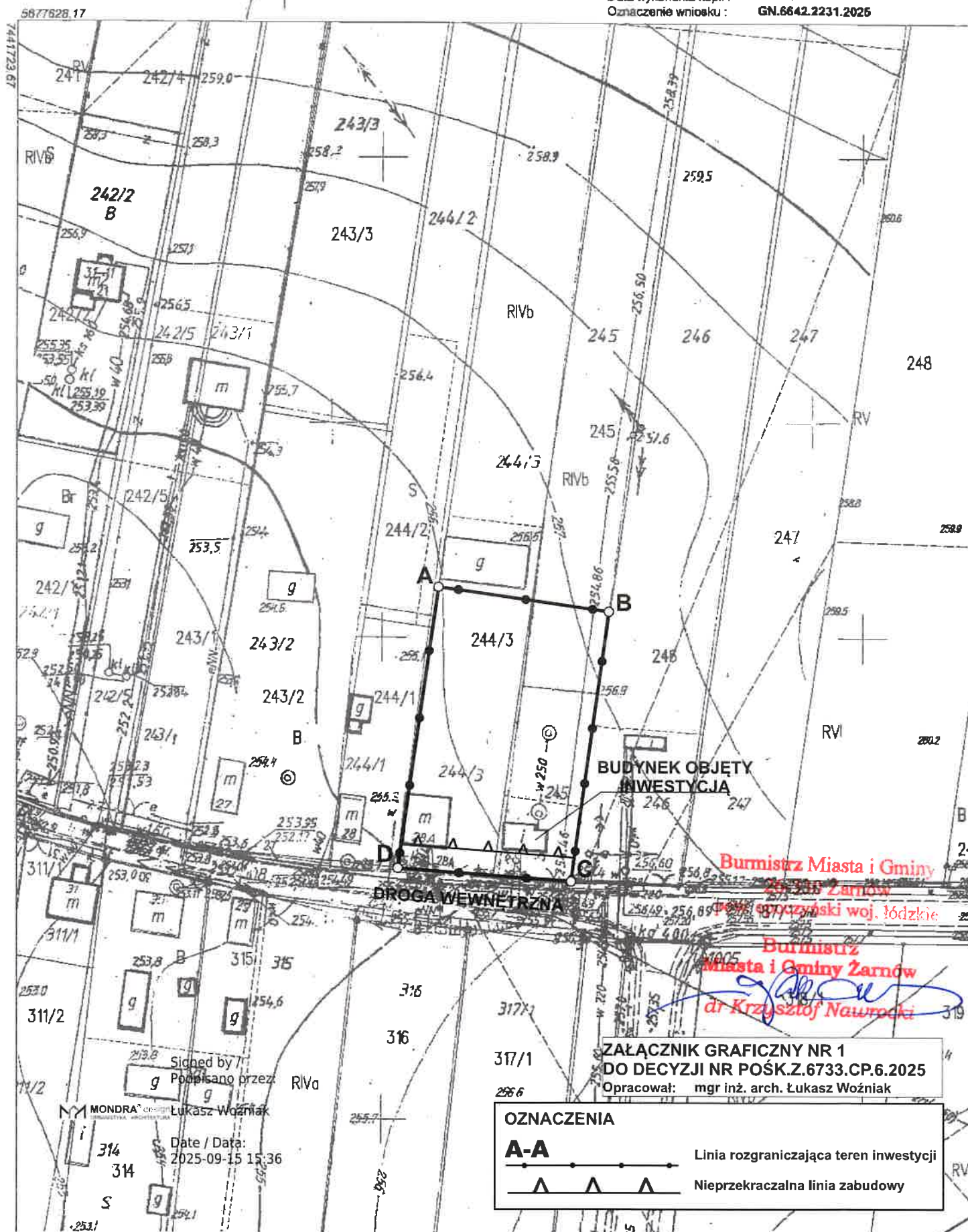
1. część graficzna decyzji – załącznik nr 1,
2. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla lokalizacji inwestycji celu publicznego – załącznik nr 2.

### **Otrzymują:**

1. Pełnomocnik P. Joseph Al-Khoury  
Plac Wolności 14, 26-307 Białaczów,
2. P. Krystyna Świąder  
Sielec 29, 26-330 Żarnów,
3. a/a.

**Projekt decyzji opracował:** mgr inż. arch. Łukasz Woźniak





**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
ORAZ JEGO ZABUDOWY DLA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU  
PUBLICZNEGO O NAZWIE:**

**rozbudowa budynku świetlicy wiejskiej, wraz z urządzeniami budowlanymi,  
na częściach działek nr ewid. 244/3 i 245 obręb Sielec, gmina Żarnów.**

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Wnioskodawca: Gmina Żarnów, ul. Opoczyńska 5, 26-330 Żarnów, w imieniu której  
działa pełnomocnik – Pan Joseph Al-Khoury, Pl. Wolności 14,  
26-307 Białaczów.**

**Lokalizacja inwestycji: na częściach działek nr ewid. 244/3 i 245 obręb Sielec, gmina  
Żarnów.**

**Przedmiotowa inwestycja obejmuje:**

1. rozbudowę, budynku świetlicy wiejskiej, wraz z urządzeniami budowlanymi.

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) ani gminną ewidencją zabytków. W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta. Podsumowując powyższe ustalenia, nie ma przeciwwskazań do realizacji powyższej inwestycji.

Określone w decyzji wymagania dotyczące parametrów zabudowy ustalono odpowiednio do zawartych we wniosku inwestora informacji odnośnie charakterystyki planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z istniejącą linią zabudowy na terenie inwestycji – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji. Jest to zgodne z wnioskiem i nie narusza przepisów odrębnych, które nie określają minimalnej odległości obiektów budowlanych od dróg wewnętrznych, takich jak przyległa do terenu inwestycji.

Analizę przygotował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

**Burmistrz  
Miasta i Gminy Żarnów**  
  
**dr Krzysztof Nawrocki**