

**DECYZJA NR 107.2023  
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust.2, art.59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 ), oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego ( t.j. Dz. U. 2023 poz. 775 ), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy ( Dz. U. Nr 164, poz. 1589 ) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu **24.05.2023 r.** przez **Gminę Zakrzew, ul. Zakrzew 51, 26-652 Zakrzew**, po przeprowadzeniu analiz i po uzgodnieniu z:

- Starostą Powiatu Radomskiego w trybie art. 53 ust.5 (06.07.2023) w zakresie ochrony gruntów rolnych
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym w trybie art. 53 ust.5 (06.07.2023) w zakresie wpływu na urządzenia melioracji wodnych
- Zarządem Powiatu Radomskiego - Postanowienie znak PZD.II.415.1.191.2023.PS z dnia 19.07.2023 w zakresie wpływu na ruch drogowy oraz drogę powiatową nr 3508W

**ustalam  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

na rzecz:

**Gminy Zakrzew, Zakrzew 51, 26-652 Zakrzew**

dla inwestycji polegającej na:

**BUDOWIE DROGI WEWNĘTRZNEJ  
ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ETAP II**  
zlokalizowanej na działkach o nr ew. **165, 161,**  
w miejscowości **Dąbrówka Podłężna,**  
obręb 0021 Dąbrówka Podłężna, gm. Zakrzew

**1. Rodzaj inwestycji:**

Inwestycja liniowa – droga wewnętrzna z towarzyszącymi urządzeniami.

## **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i przeprowadzonych analiz w zakresie:**

### **2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i nie ma wpływu na jego kształtowanie.

Planowana inwestycja stanowi uzupełnienie istniejącej infrastruktury technicznej.

Parametry planowanej drogi:

- Długość planowanej drogi: max. 306 m
- Szerokość jezdni: do 8,1 m

### **2.2 Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Przedmiotową inwestycję nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

W trakcie przygotowania i realizowania inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych art. 74 i 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).

Planowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze objętym ochroną konserwatorską).

### **2.3 Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

Ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu uzgodnić z dysponentami tych sieci.

Nawiązanie planowanej inwestycji do istniejącej sieci drogowej wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy dróg w trybie art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. z 2023 r. poz. 645).

### **2.4 Wymagania dotyczące praw osób trzecich:**

Uwzględnić wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich co oznacza, iż projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, środków łączności, dopływu światła dziennego oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U.2022.1518 t.j. z późn. zm.) oraz obowiązujących normach ;

### **2.5 Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Nie dotyczy;

### **2.6 W zakresie ochrony obiektów i urządzeń melioracyjnych:**

W przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi, zobowiązuje się Inwestora do:

- Przestrzegania zapisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne / Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm./ przy wykonywaniu planowanej inwestycji.
- Ustalenia w terenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
- Wyłącznie w przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
- Wyłącznie w przypadku geodezyjnie potwierdzonej kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracyjnymi i wodnymi dokonać ich przebudowy lub/i likwidacji na obszarze inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską.
- Przekazania do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy lub/i likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

## **3. Linie rozgraniczenia:**

Linie rozgraniczenia projektowanej inwestycji oznaczono na załączniku graficznym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

#### **4. Wymagania formalne:**

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania poniższych ustaw i rozporządzeń, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane):

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), inne obowiązujące przepisy właściwe w sprawie, w tym techniczno-budowlane, Polskie Normy oraz zasady wiedzy technicznej,
- ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 699, z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony p.poż. budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010, Nr 109, poz. 719),
- należy uzyskać uzgodnienia projektu budowlanego wynikające z przepisów szczególnych,
- należy uwzględnić zalecenia jednostek uzgadniających,
- należy uzyskać pozwolenia i opinie wynikające z przepisów szczególnych,
- zabezpieczenia i ewentualne przełożenia kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego projektować na warunkach i w uzgodnieniu z jednostkami zarządzającymi poszczególnych sieci,
- projekt budowlany należy opracować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.).

Projekt budowlany winien ponadto zostać uzgodniony z organami właściwymi w sprawie, na podstawie przepisów obowiązującego prawa.

### **UZASADNIENIE**

W trakcie postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono:

#### **a) Odnosnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**

Działki, na których Inwestor zamierza realizować planowaną inwestycję nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

Projektowana droga stanowi rozbudowę istniejącej już sieci drogowej Gminy Zakrzew.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach objętych zakazami, wynikającymi z potrzeb ochrony środowiska.

Przedmiotową inwestycję dotyczą ograniczenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (inwestycja częściowo jest zlokalizowana w obszarze objętym ochroną konserwatorską).

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów ekonomicznych przestrzeni jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Projekt decyzji w niniejszej sprawie, w trybie art. 106 k.p.a., na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poddany został uzgodnieniom:

- Starostą Powiatu Radomskiego w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele nierolnicze (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (Nadzór Wodny w Radomiu) w odniesieniu do urządzeń wodnych i melioracyjnych (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 i art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- Zarząd Powiatu Radomskiego - Postanowienie znak PZD.II.415.1.191.2023.PS z dnia 19.07.2023 r. w zakresie wpływu na ruch drogowy oraz drogę powiatową nr 3508W

W toku postępowania w trybie art. 106 k.p.a., na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony z organami wymienionymi na wstępie decyzji, uzgodnienia dokonano w trybie art. 53 ust. 5 w okresie dwóch tygodni od daty wystąpienia to jest od 06.07.2023 r. organy w zakresie ochrony gruntów oraz wpływu na urządzenia melioracji wodnych oraz w zakresie wpływu na ruch drogowy oraz drogę powiatową nr 3508W.

**b) Odnośnie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz dla którego obowiązek sporządzenia takiego planu nie obowiązuje ani nie został ustalony.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie przeznaczonym na cele publiczne (związane z realizacją zadań rządowych albo samorządowych) w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Teren inwestycji nie wymaga zatem uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa, starostą oraz regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów ekonomicznych przestrzeni jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych..

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 14.06.1960r k.p.a. organ na każdym etapie postępowania umożliwił stronom udział w postępowaniu. Strony zostały ustalone według aktualnego wypisu z rejestru gruntów dla działek o nr ew. 168/1, 173/2, 166/2, 164, 166/1, 149/6, 165, 161, 135/3, 157/3. W określonym terminie nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. projekt niniejszej decyzji sporządził: architekt Błażej Marchewka, nr wpisu na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów nr MA - 2117

Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych.

Decyzja niniejsza jest ważna do jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza organ który ją wydał w trybie art. 162 KPA.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Zakrzewa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Z dniem doręczenia Wójtowi Zakrzewa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977/ projekt niniejszej decyzji sporządził architekt wpisany na listę odpowiedniej izby samorządu zawodowego architektów pod numerem MA nr - 2117.

## INFORMACJA

Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych należy dołączyć:

- a) projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- c) prawomocną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 – część graficzna decyzji;

Adnotacja o opłacie skarbowej - decyzja nie podlega opłacie skarbowej (Dz.U z 2022 r. poz. 2142).



WÓJT GMINY  
Leszek Margas

### Otrzymują:

1. **Inwestor: Gmina Zakrzew; Zakrzew 51; 26-652 Zakrzew**
2. Właściciele gruntu na trasie projektowanej inwestycji:
  1. Gmina Zakrzew

Do wiadomości:

3. Sąsiedzi :
  - 1.P. Grabusińska Leokadia
  - 2.P. Grabusiński Kazimierz
  - 3.P. Gospodarczyk Katarzyna
  - 4.P. Gospodarczyk Krzysztof
  - 5.P. Rutkowska Milena
  - 6.P. Rutkowski Norbert
  - 7.P. Głogowska Edyta
  - 8.P. Głogowski Łukasz
  - 9.P. Kielbasa Agnieszka
  - 10.P. Korczak Robert
4. Starostwo Powiatowe; Wydział Geodezji; 26-600 Radom ul. T. Mazowieckiego 7
5. Państwowe Gospodarstwo Wodne; Wody Polskie; 26-600 Radom ul. Parkowa 2A
6. Powiatowy Zarząd Dróg; 26-600 Radom ul. Graniczna 24
7. a/a

Decyzja niniejsza jako nie zaskarżona  
w trybie i terminie ustawowo  
zakreślonym stała się ostateczna

w dniu.....05.09.2013r.....

i podlega wykonaniu

Zakrzew, dnia .....05.09.2013r.....

Z up. WÓJTA

Bernadeta Domińska  
SEKRETARZ GMINY