

DECYZJA

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. 52 ust. 1; art. 53 ust. 4; art. 54, art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku

Gminy Wieniawa, ul. Kochanowskiego 88, 26-432 Wieniawa

USTALAM

I. warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na *budowie stacji uzdatniania wody wraz z instalacjami i przyłączami wodno-kanalizacyjnymi oraz zbiornikiem retencyjnym na wodę na części działki nr ewid. 804/1 (obręb 0022) w miejscowości Zawady gmina Wieniawa.*

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- urządzenie techniczne, zbiornik retencyjny.

2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linia zabudowy: min. 8,0 m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 501) oraz min. 6,0 m od granicy nieruchomości z działką drogową (nr ewid. dz. 519);

2) intensywność zabudowy dla planowanej inwestycji:

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,05;

- nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,05;

3) udział powierzchni zabudowy: do 5%;

4) szerokość elewacji frontowej budynku: od 5,0 m do 7,0 m;

5) wysokość zabudowy: od 3,0 m do 6,0 m;

6) geometria dachu:

- układ połaci dachowych: dach jednospadowy lub dwuspadowy;

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 5° do 45°;

- kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do bocznych granic nieruchomości;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie wyznacza się.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się również budowę zbiornika retencyjnego na wodę o pojemności do 75,0 m³.

3. Warunki w zakresie ochrony środowiska

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającej przekształceniu do 1500,0 m².

Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu 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.). W związku z powyższym niniejsze przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

4. Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są zobowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot

i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej (nr ewid. dz. 501) oraz do drogi publicznej gminnej (nr ewid. dz. 519).

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

Projektowana inwestycja nie wymaga ustalenia warunków w zakresie infrastruktury technicznej. Ewentualne przełożenie lub zbliżenie do istniejących na działkach sieci uzbrojenia podziemnego należy uzgodnić z właścicielem kolidujących sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając:

a) ochronę przed:

- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

b) ochronę przed pozbawieniem:

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

8. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 69).

9. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

10. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren wskazany pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 413 „Goszczewice-Szydłowiec”.

Teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na udokumentowanych złożach kopalin oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

11. Ustalenia w zakresie wymaganej odległości obiektu budowlanego od linii elektroenergetycznych i gazociągów określonych w art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefach powyższych linii i sieci.

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono przerywaną linią koloru czarnego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek Gminy Wieniawa zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie stacji uzdatniania wody wraz z instalacjami i przyłączami wodno-kanalizacyjnymi oraz zbiornikiem retencyjnym na wodę na części działki nr ewid. 804/1 (obręb 0022) w miejscowości Zawady gmina Wieniawa.

Teren na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to inwestycja o znaczeniu lokalnym – gminnym.

Zgodnie z art. 6 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) celem publicznym jest: „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”. Dlatego planowana inwestycja jest rozstrzygana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji. Teren objęty liniami rozgraniczającymi jest niezabudowany.

W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego terenu ustalono, że działka nr ewid. 804/1 jest własnością Gminy Wieniawa.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane będzie na terenach o klasyfikacji gruntu: RVI (grunty orne).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przeprowadzeniu analizy przedmiotowego przepisu stwierdzono, że projekt decyzji podlega uzgodnieniu w następującym zakresie:

- *pkt 2a – właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.*

Projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przysusze pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Postanowienie ZNS.9022.5.709.2026 z dnia 16.06.2026 r.

Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przysusze postanawia uzgodnić bez zastrzeżeń projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o nazwie: budowa stacji uzdatniania wody wraz z instalacjami i przyłączami wodno-kanalizacyjnymi oraz zbiornikiem retencyjnym na wodę na części działki nr ewid. 804/1 (obręb 0022) w miejscowości Zawady gmina Wieniawa.

Dodatkowo Powiatowy Inspektor Sanitarny w Przysusze informuje, że projekt budowlany wymagany jako załącznik do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę powinien być uwzględniony pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przysusze lub uprawnionego rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych zgodnie z art. 3 pkt 2 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 roku o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416).

- *pkt 5 ppkt b – marszałkiem województwa – w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych;*

Nieruchomość wskazana pod realizację projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 413. W związku z tym projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w Warszawie.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 24): „Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

- **pkt 6** – organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako R, dlatego projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 24): „Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

oraz Starostą Przysuskim.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 24): „Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4 przytoczonej ustawy.

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.
4. Decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
5. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994

- r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 ze zm.).
6. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.
 7. W przypadku wystąpienia kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji należy:
 - a) ustalić lokalizację rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji
 - b) wykonać przebudowę urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego.
 - c) przekazać dokumentację powykonawczą przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójty Gminy Wieniawa w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wieniawa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1

Otrzymują:

1/Inwestor

2/ Strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy

3/ a/a



Z up. WÓJTA
Paweł Busiecki
SEKRETARZ GMINY

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA PRZYSUSKI

(Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny)
Nazwa materiału zasobu: MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P-1423-2018-906
Data wykonania kopii: 14.01.2026 r.

mgr inż. Izabela Stefaniak
14.01.2026 r.
(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Województwo: mazowieckie
Powiat: przysuski
Jednostka ewidencyjna: 142308, 2 WIENIAWA
Obręb ewidencyjny: 0022 ZAWADY
Oznaczenie wniosku: GK.6642.74.2026



ZAŁĄCZNIK NR 1
----- Linie rozgraniczające teren inwestycji
----- Nieprzekraczalna linia zabudowy
inż. Sebastian Mega

upr. art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

URZĄD GMINY
W WIENIAWIE
ul. Kochanowskiego 88
26-432 Wieniawa

Za zgodność z oryginałem
stwierdzam
Wieniawa, dn. 30.06.2026

Z up. WÓJTA
Paweł Rusiecki
SEKRETARZ GMINY