

Nieborów, 5 lutego 2026 r.

GKI.6733.3.2025

D E C Y Z J A NR 1/2026
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 14.04.2024 r., przez **Gminę Nieborów, z siedz. Al. Legionów Polskich 26, 99-416 Nieborów,**

u s t a l a m

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji „**Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Mysłaków**” w miejscowości Mysłaków, gmina Nieborów na działce nr ew. **515/1**, obręb Mysłaków w gm. Nieborów, oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 w liniach rozgraniczających oznaczonych literami ABCDA.

I. Rodzaj inwestycji – obiekt infrastruktury technicznej;

II. Inwestycja obejmuje:

- a) budowę sieci wodociągowej.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) Budowa sieci wodociągowej jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, niezbędną do prawidłowego działania infrastruktury w gminie Nieborów.
- b) Stan faktyczny terenu: projektowana inwestycja zostanie zlokalizowana na drogach oraz gruntach przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych.
- c) Teren inwestycji nie jest położony w obszarze objętym decyzją wydaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w dniu 26 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia-CPK-Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK - odcinek łódzki”.
- d) Planowana inwestycja decyzją Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad nr OŁ.O.Z-3.4341.329.2025.2.AW z dnia 02.10.2025 r. uzyskała zezwolenie na lokalizację w pasie drogowym drogi krajowej Nr 70 (ok. km 5+990), na dz. ew. o nr ewid. 515/1 obręb Mysłaków.
- e) Stan prawny terenu:
 - działka nr ew. 515/1 obręb Mysłaków, stanowi własność Skarbu Państwa, wg rejestru ewidencji gruntów – droga dr.
- f) Parametry projektowanej sieci wodociągowej:
 - długość: maksymalnie do 1050,0 m.

2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą 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) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) zmienionym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. (Dz. U. 2022, poz. 1071) oraz zmienionym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1724).

- b) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji hałasu na poziomie przekraczającym normy wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. z 2014 r., Dz. U. poz. 112), zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- c) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach użytków gruntowych: drogi dr.
- d) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).
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).
- e) Teren inwestycji jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.), znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej.
- f) Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

3) usługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) projektowana inwestycja zostanie włączona do istniejącej infrastruktury sieci wodociągowej,
- b) ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi, nadziemnymi należy uzgodnić z zarządzającymi tymi urządzeniami,
- c) obsługa komunikacyjna – nie dotyczy.

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich a w szczególności:
 - pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - wprowadzać uciążliwości powodowanych przez odory, hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;
- b) należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.) w szczególności 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

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności. Postępowania w sprawie decyzji nie wszczynają się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.

Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

5) zamierzenie budowlane:

- a) nie znajdzie się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) nie znajdzie się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu po zakończeniu jego budowy, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) nie znajdzie się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

IV. **Projekt decyzji uzgodniono** na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) z następującymi organami:

- a) **Starostą Łowickim** - postanowienie 18/2025 znak KM.670.18.2025 z dnia 04.07.2025r.,
- b) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym** - postanowienie nr PPIS.ZNS.90280.23.2025.MB z dnia 11.07.2025r.,
- c) **Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi** - przyjęto stanowisko organu uzgadniającego jako milcząca zgoda na podstawie art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi** - przyjęto stanowisko organu uzgadniającego jako milcząca zgoda na podstawie art. 53 ust 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. **Linie rozgraniczające teren inwestycji określono literami ABCDA na mapie w skali 1:500, stanowiącą załącznik graficzny nr od 1 do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Na wniosek złożony w dniu 14.04.2025 r., przez Gminę Nieborów, z siedz. Al. Legionów Polskich 26, 99-416 Nieborów, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji „Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Mysłaków” w miejscowości Mysłaków gmina Nieborów, na działkach nr ew. **515/1**, obręb Mysłaków w gm. Nieborów.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z **późn. zm.**), zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W toku postępowania strony nie wniosły uwag w sprawie.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji. Zgodnie z art. 56 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 53. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się lokalizację planowanej inwestycji.

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

1a. nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,

1b. inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,

2. Dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 i ust. 2e, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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, podmiot który wystąpił z wnioskiem, może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej organowi wydającemu decyzję. Żądanie wnosi się do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Wójta Gminy Nieborów. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, jeżeli od wydania decyzji upłynęły 3 lata. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach, za pośrednictwem Wójta Gminy Nieborów, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.). 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 (art. 127a § 1 k.p.a.).

3. 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 (art. 130 § 4 k.p.a.).

Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny, sporządzony na mapie w skali 1:500 – zał. nr 1.

Otrzymują:

- 1) Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi, ul. Irysowa 2, 91-857 Łódź,
- 2) Gmina Nieborów, Aleja Legionów Polskich 26, 99-416 Nieborów,
- 3) aa.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Agata Stępień

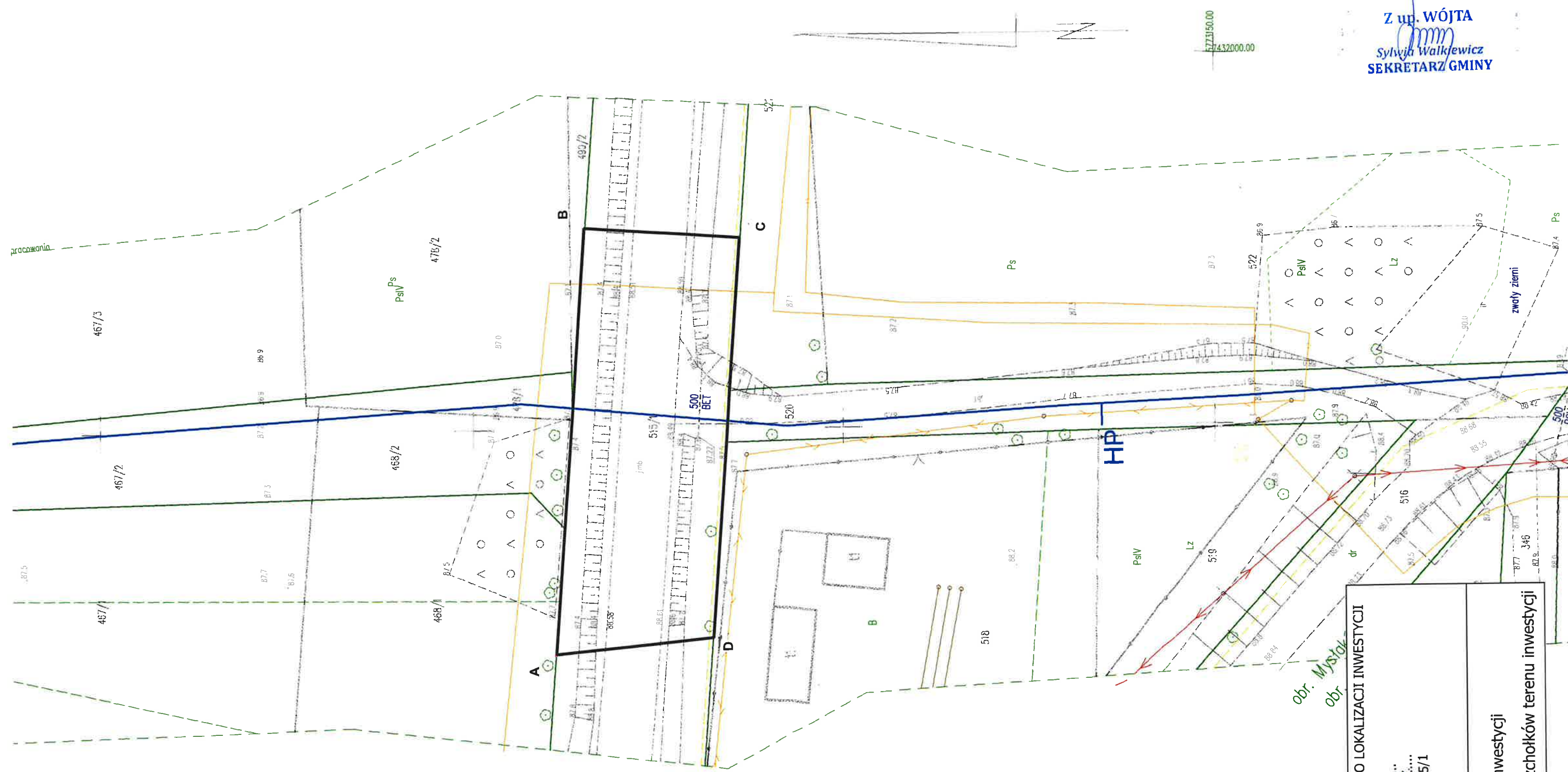
nr upr. SW-86/2010

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181



Z up. WÓJTA
Sylvia Walkiewicz
SEKRETARZ GMINY

Z up. WÓJTA
Sylvia Walkiewicz
SEKRETARZ GMINY



ZALĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O LOKALIZACJI INWESTYCJI
CELU PUBLICZNEGO
NR. *112026*
Z DNIA *5. lutego 2026 r.*
O. MYŚLAKÓW, DZ.EW. NR 515/1

SKALA 1 : 1000

☐ granica terenu inwestycji
ABCD oznaczenie wierzchołków terenu inwestycji

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO
ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, A TAKŻE STANU
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ
INWESTYCJI**

dla inwestycji celu publicznego polegającej na
„Budowie sieci wodociągowej w miejscowości Mysłaków”, planowanej do realizacji na
działkach ew. nr 515/1 w obrębie Mysłaków w gm. Nieborów oznaczonej na załącznikach
graficznych nr. 1 i nr. 3 w liniach rozgraniczających oznaczonych literami ABCDA.

1) Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowa.

Tereny w obszarze planowanej inwestycji stanowią drogę.

2) Stan faktyczny i prawny terenu.

- działka nr ew. 515/1 obręb Mysłaków, stanowi własność Skarbu Państwa, wg rejestru ewidencji gruntów – droga dr;

Teren inwestycji nie jest położony w obszarze objętym decyzją wydaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w dniu 26 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia-CPK-Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK - odcinek łódzki”.

3) Ocena w zakresie dostępności do istniejącego uzbrojenia terenu.

- Projektowana inwestycja zostanie włączona do istniejącej infrastruktury wodociągowej,
- Obsługa komunikacyjna: nie dotyczy.

4) Ocena w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach użytków gruntowych: droga dr.

5) Ocena środowiska i zdrowia ludzi:

Teren inwestycji jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.). Teren inwestycji znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej.

Na terenie inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

6) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

7) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.

Integralną częścią analizy jest:

1. Załącznik graficzny, sporządzony na mapie w skali 1:500 – zał. nr 3.

Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Agata Stępień

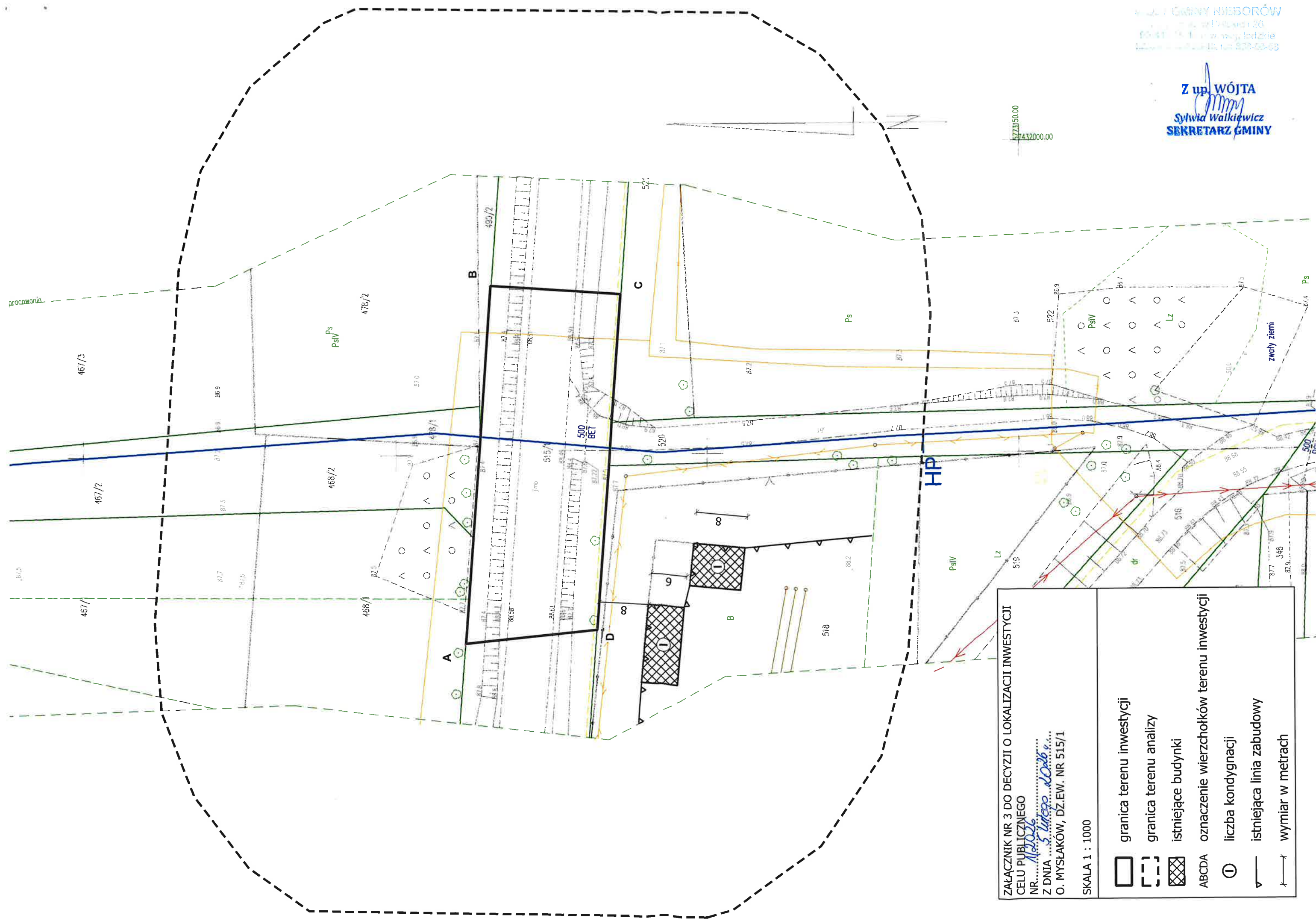
nr upr. SW-86/2010

członek Świętokrzyskiej Izby Architektów nr SW-0181



Z up. WÓJTA
Sylvia Walkiewicz
SEKRETARZ GMINY

Z up. WÓJTA
Sylvia Walkiewicz
SEKRETARZ GMINY



Załącznik nr 3 do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
nr 112026
z dnia 5.10.2026
o. Mysłaków, dz. ew. nr 515/1

SKALA 1 : 1000

	granica terenu inwestycji
	granica terenu analizy
	istniejące budynki
ABCD	oznaczenie wierzchołków terenu inwestycji
①	liczba kondygnacji
	istniejąca linia zabudowy
	wymiar w metrach

