

**DECYZJA**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2022.2000 ze zm.) oraz art. 50-57 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia **09 lutego 2023** roku, złożonego przez **Gminę Wiązownica, ul. Warszawska 15, 37-522 Wiązownica** - Inwestora

**USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**  
**o znaczeniu gminnym**

dla Inwestora:

**Gmina Wiązownica, ul. Warszawska 15, 37-522 Wiązownica**

Przedmiot inwestycji:

**Budowa budynku remizy OSP wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną**

Lokalizacja inwestycji:

**Szówsko, obręb 0009 Szówsko, Gmina Wiązownica, dz. nr ew. 880, 879**

**1. Rodzaj inwestycji**

- rodzaj i funkcja inwestycji: budowa budynku remizy
- charakterystyka inwestycji: inwestycja celu publicznego
- sposób zagospodarowania terenu: uzupełnienie zabudowy

*Stwierdza się, że planowana inwestycja, zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2021.1899) jest inwestycją celu publicznego - Art. 7: "budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń, niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, wynikających z umów lub porozumień międzynarodowych, ochrony granicy państwowej lub ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich".*

*W obowiązującym stanie prawnym brak jest przepisów zawierających legalną definicję bezpieczeństwa publicznego to jednak nie ulega wątpliwości, że w zakresie pojęcia bezpieczeństwo publiczne mieści się szeroko pojęta ochrona przeciwpożarowa. Twierdzenie takie wynika wprost z art. 72 ust. 3 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny gruntu. Jeżeli więc ochrona przeciwpożarowa jest elementem obronności i bezpieczeństwa państwa to należy ją niewątpliwie uznać za cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto art. 6 odwołuje się do celów publicznych określonych w odrębnych ustawach. Ustawą odrębną, o której mowa w art. 6, jest niewątpliwie ustawa o samorządzie gminnym, która w art. 7 ust. 14 zalicza do spraw publicznych o znaczeniu lokalnym, należących do zadań własnych gminy, ochronę przeciwpożarową.*

Teren, na którym planowana jest inwestycja, jest położony na obszarach zurbanizowanych. Planowana inwestycja obejmie **budowę budynku remizy OSP wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w m. Szówsko** na terenie należącym do Gminy Wiązownica zgodnie z potrzebami wnioskodawcy. Przyjęcie takiego rozwiązania nie naruszy ładu przestrzennego, a po doprowadzeniu do porządku terenu budowy nie będzie naruszał żadnych praw.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a. Nie wyznaczono linii zabudowy. Nie ma podstaw do wyznaczania linii zabudowy, ponieważ przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w głębi zabudowy, pozostając bez żadnego związku z drogą publiczną. Zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 16.03.2011 r. (II OSK 496/10) zabudowa na zapleczu lub na tyłach istniejącej zabudowy jest możliwa bez potrzeby ustalania kolejnej linii zabudowy. Nie ma podstaw do ustalenia tej linii w stosunku do drogi publicznej, bowiem przedmiotowy teren znajduje się w znacznej odległości od pasa drogowego.
- b. Wyznaczono parametry zgodnie z wnioskiem inwestora

- d) ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z ich zarządcami;
- e) w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

## 6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:
  - a) projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
    - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j.Dz.U.2021.2351 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225);
    - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2022.2409) - **teren nie wymaga** uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren **nie zmieni przeznaczenia** po realizacji przedmiotowej inwestycji; Według wypisu z rejestru gruntów teren obejmuje użytki **Bi, B-PsIV**.
    - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.), a zwłaszcza art. 43 w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych 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 ustalenia docelowych linii rozgraniczających drogi;
    - Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2022.840): teren inwestycji **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym;
    - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2022.916) teren inwestycji **nie jest położony** na obszarze chronionym;
    - Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2022.2556 ze zm.):
      - a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych,
      - b) odpady powstające w fazie budowy należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z Ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j.Dz.U.2022.699 ze zm.);
  - 2) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.Dz.U.2022.2625 ze zm.);
  - 3) Warunki geotechniczne: teren inwestycji **nie jest położony** na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: przedmiotowy teren **nie jest położony** na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.Dz.U.2022.1072);
  - 5) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu: przedmiotowy teren **nie jest położony** na obszarze ograniczonego użytkowania;
  - 6) Na podstawie „Map zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej - przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 7) Na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny - przedmiotowy teren **jest położony** w obszarze zagrożonym podtopieniami - w przyjętych rozwiązaniach projektowych **należy uwzględnić fakt**, iż teren inwestycji jest położony na w/w obszarze;
  - 8) Zgodnie z treścią Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U.2015.774) - przedmiotowa inwestycja **nie narusza** zapisów Ustawy;
  - 9) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - a) 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

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdy przepisy ustawy Prawo budowlane przewidują uzyskanie dla takiej inwestycji pozwolenia na budowę. Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawców zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 9 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia są wiążące jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Dla inwestycji określono teren zgodnie z wnioskiem wg załącznika graficznego. W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Teren nie objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia takiego planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 88 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych.

Spełnienie wymogów z zakresu ochrony środowiska wynika bezpośrednio z jej przepisów, które stanowią iż inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

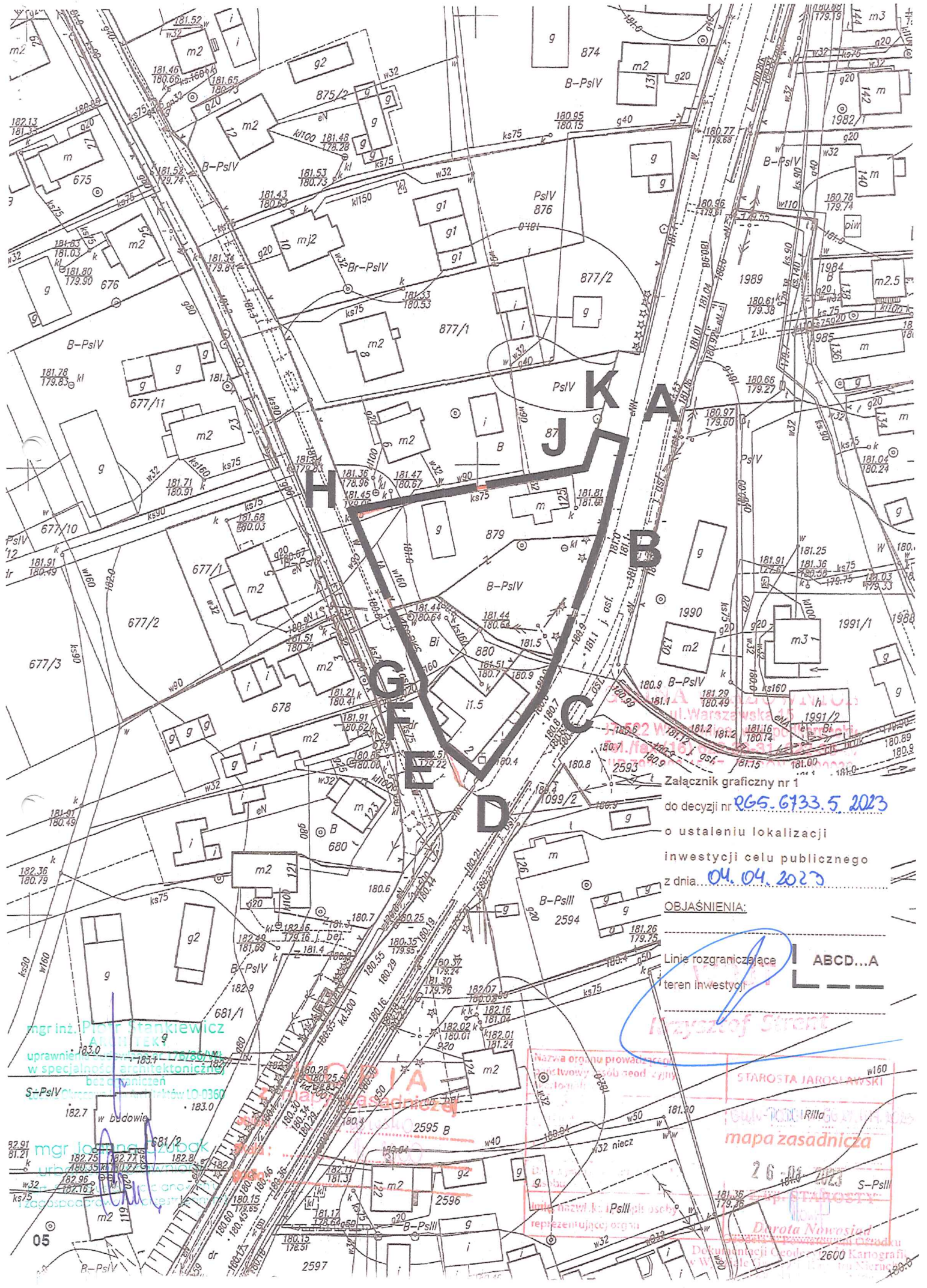
W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Po dokonaniu analizy warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie: warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, po spełnieniu wymogu wyznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji oraz po stwierdzeniu iż Inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

#### **P O U C Z E N I A:**

1. Decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego zachowuje ważność na czas nieokreślony.
2. Decyzja niniejsza utraci ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a Inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
4. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ww. ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego.
6. Zgodnie z art. 55 ww. ustawy decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający pozwolenia na budowę.
7. Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Jarosławiu, ul. Jana Pawła II 17, 37-500 Jarosław, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2021.2351 ze zm.).
8. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Wójta Gminy Wiązownica w terminie 14 dni od daty 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*



mgr inż. Piotr Frankiewicz  
 uprawnienia w specjalności architektonicznej  
 S-PsIV  
 mgr Joanna Dubok  
 uprawnienia w specjalności architektonicznej  
 S-PsIV

Załącznik graficzny nr 1  
 do decyzji nr **RG5.6133.5.2023**  
 o ustaleniu lokalizacji  
 inwestycji celu publicznego  
 z dnia **04.04.2023**

**OBJAŚNIENIA:**  
 Linie rozgraniczające teren inwestycji **ABCD...A**

**Mapa zasadnicza**  
 26-04-2023  
 STAROSTA JAROSLAWSKI  
 Darota Nowosiad  
 2600 Kartografii

Dotyczy sprawy nr RG5.6733.5.2023

WZROST WIAZOWNICA  
ul. Warszawska 15  
7-522 Wiązownica, woj. podkarpackie  
tel./fax:(16) 622-36-31, 622-36-32  
57 700 300 45 67 37004 6500000000

## A N A L I Z A U R B A N I S T Y C Z N A

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Część tekstowa analizy urbanistycznej do projektu decyzji

Inwestor:

**Gmina Wiązownica, ul. Warszawska 15, 37-522 Wiązownica**

Przedmiot inwestycji:

**Budowa budynku remizy OSP wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną**

Lokalizacja inwestycji:

**Szówsko, obręb 0009 Szówsko, Gmina Wiązownica, dz. nr ew. 880, 879**

Analizę przeprowadzono na podstawie:

1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.) - art. 53 ust. 3, art. 61 ust.1-6, art. 64.
2. Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588 ze zm.).
3. Wniosku Inwestora wraz z załącznikami.
4. Materiałów kartograficznych i ewidencyjnych dla działek położonych w analizowanym obszarze.

Stwierdza się, że planowana inwestycja, zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2021.1899) jest inwestycją celu publicznego - Art. 7: *"budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń, niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, wynikających z umów lub porozumień międzynarodowych, ochrony granicy państwowej lub ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich"*.

W obowiązującym stanie prawnym brak jest przepisów zawierających legalną definicję bezpieczeństwa publicznego to jednak nie ulega wątpliwości, że w zakresie pojęcia bezpieczeństwo publiczne mieści się szeroko pojęta ochrona przeciwpożarowa. Twierdzenie takie wynika wprost z art. 72 ust. 3 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny gruntu. Jeżeli więc ochrona przeciwpożarowa jest elementem obronności i bezpieczeństwa państwa to należy ją niewątpliwie uznać za cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto art. 6 odwołuje się do celów publicznych określonych w odrębnych ustawach. Ustawą odrębną, o której mowa w art. 6, jest niewątpliwie ustawa o samorządzie gminnym, która w art. 7 ust. 14 zalicza do spraw publicznych o znaczeniu lokalnym, należących do zadań własnych gminy, ochronę przeciwpożarową.

Wyznaczono linie rozgraniczające planowanej inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku. Integralną część niniejszej analizy stanowi załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

### 1. Zgodność z przepisami odrębnymi oceniono na podstawie:

- 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 (t.j.Dz.U.2022.1029 ze zm.) planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zm.),
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2022.2409) teren **nie wymaga** uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele

Ad.1. „Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego ..... 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

W obszarze analizowanym linia zabudowy nie jest wyraźnie zarysowana. Nie ma podstaw do wyznaczania linii zabudowy, ponieważ przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w głębi zabudowy, pozostając bez żadnego związku z drogą publiczną. Zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 16.03.2011 r. (II OSK 496/10) zabudowa na zapleczu lub na tyłach istniejącej zabudowy jest możliwa bez potrzeby ustalania kolejnej linii zabudowy. Nie ma podstaw do ustalenia tej linii w stosunku do drogi publicznej, bowiem przedmiotowy teren znajduje się w znacznej odległości od pasa drogowego.

Nie przyjęto linii zabudowy.

**Uwaga:** Usytuowanie projektowanych obiektów na działce, w tym odległości od granic działki muszą być zgodne z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022.1225).

Nie wyznaczono linii zabudowy.

Ad.2. „Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”

Lokalizacja inwestycji celu publicznego nie wymaga ustalenia tego parametru.

Ad.3. „Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%”

Lokalizacja inwestycji celu publicznego nie wymaga ustalenia tego parametru.

Ad.4. „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”

Lokalizacja inwestycji celu publicznego nie wymaga ustalenia tego parametru.

Ad.5. „Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”

Lokalizacja inwestycji celu publicznego nie wymaga ustalenia tego parametru

Inwestor określił parametry planowanej inwestycji:

- o zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę budynku remizy OSP
- o szerokość elewacji frontowej - od 12,0 m do 30,0 m
- o liczba kondygnacji nadziemnych - do 2 kondygnacji
- o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 5,0 m do 7,50 m
- o wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku do 12,0 m
- o dach symetryczny, dwu lub wielospadowy
- o kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°

Przyjęto parametry zgodnie z wnioskiem.

**Wniosek:** Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie wskazuje na żadne przeciwwskazania mogące stanowić przeszkodę lub utrudnienie w realizacji inwestycji.