

**Gmina Narol**  
**ul. Rynek 1, 37-610 Narol**

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

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.) oraz art.1 ust.2, art.4 ust.2 pkt.1, art. 50 ust.1, art.51ust.1 pkt.2, art. 54 i art.56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku

**ustalam**  
**lokalizację inwestycji celu publicznego**

**pod nazwą: Rozbudowa i nadbudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Rudzie Różanieckiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 1652.**

**1. Rodzaj zabudowy – usługowa**

**2. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) rozbudowa – nadbudowa budynku obejmuje:
  - dobudowę kotłowni c.o. ze składem opału oraz boksu garażowego dla wozu strażackiego,
  - nadbudowę budynku o salę konferencyjną dla 50 osób z zapleczem socjalno-sanitarnym,
- b) elewacja frontowa istniejącego budynku wyznacza nieprzekraczalną linią zabudowy drogi powiatowej nr 1634R Żuków – Huta Różaniecka – granica województwa,
- c) nadbudowa budynku wymaga opracowania ekspertyzy konstrukcyjnej istniejącego budynku,
- d) inwestycja winna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 % terenu inwestycji
- f) cechy budynku po rozbudowie – nadbudowie:
  - powierzchnia zabudowy – ok. 500 m<sup>2</sup>,
  - liczba kondygnacji nadziemnych – II,
  - kondygnacja II rozwiązać w formie użytkowego poddasza
  - szerokość elewacji frontowej – ok. 35,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6,5 m do okapu dachu
  - geometria dachu:
    - forma dachu – wielospadowy
    - kierunek kalenicy – równoległy do elewacji frontowej
    - wysokość do kalenicy - do 10,5 m,
    - nachylenie połaci - 30-45<sup>0</sup>,
  - wystrój elewacji:
    - tynki zewnętrzne – 1-barwne w kolorach jasnych,
    - okładziny ścian – ceramiczno-kamienne w kolorach naturalnych,

2) warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- a) ogrzewanie budynku – indywidualne, nie powodujące ponad normatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- b) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych – zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Narol,
- c) istniejący na terenie inwestycji starodrzew - podlega ochronie,

3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę oraz energię elektryczną – z sieci wewnętrznych tzw. policznikowe, na warunkach uzgodnionych przez gestorów sieci,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – do kanalizacji sanitarnej,
- c) wody opadowe – zagospodarować na terenie inwestycji,
- d) dojazd do terenu inwestycji – istniejący, z drogi powiatowej nr 1634R Żuków – Huta Różaniecka – granica województwa,

4) ochrona interesów osób trzecich:

- a) projekt budowlany inwestycji należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich,

- b) sposób zagospodarowania terenu inwestycji nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
- przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i środków łączności,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - przed zanieczyszczeniem powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby.

### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji - jak oznaczono na Załączniku Graficznym do decyzji cyframi od 1 do 4.

#### Uzasadnienie

Gmina Narol wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego pn.: Rozbudowa i nadbudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Rudzie Różanieckiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 1652.

Zgodnie z art. 6 pkt.10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) celami publicznymi są „inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach”.

Zgodnie z art.7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr142 poz.1591 z późn. zm.) „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy”. W szczególności zadania własne gminy zgodnie z art.7 ust.1 pkt.14 obejmują „porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej”

Zgodnie z art.50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ponieważ na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należało ustalić w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art.53 ust.3 ustawy - w postępowaniu dotyczącym niniejszej decyzji dokonano analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ustalono, że:

a) teren inwestycji:

- nie wymaga obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na wymogi przepisów odrębnych,
- nie jest przeznaczony dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym,
- nie jest obszarem górniczym, zagrożonym osuwiskami mas ziemnych i zjawiskami powodziowymi,
- nie leży w strefach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- w nieobowiązującym Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Narol, który utracił moc na podstawie art.87 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren inwestycji nie był przeznaczony dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym,
- leży na Roztoczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – funkcjonującym na podstawie Rozporządzenia Nr 67 Wojewody Podkarpackiego z dnia 28.06.2005 r. w sprawie Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Podkarpackiego Nr 94 poz. 1587 z późn. zm.),
- leży na obszarze NATURA 2000 pn. PUSZCZA SOLSKA – funkcjonującym na podstawie § 2 pkt. 15 Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 r. Nr 229 poz. 2313),

- b) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.Nr 213 poz. 1397) – inwestycja nie należy do ww. przedsięwzięć i nie nosi znamion uciążliwego oddziaływania na ww. obszar Natura 2000.

W zakresie „ochrony interesów osób trzecich” ustalone warunki są zgodne z art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlanego (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) - nie ograniczając jednocześnie inwestycji pod względem programowo-funkcjonalnym,

Projekt decyzji opracowany został przez członka Izby Urbanistów i uzgodniony w wymaganym zakresie - w tym między innymi z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – na podstawie art. 53 ust. 5c i art. 60 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – postanowienie znak: UOZ-1.5151.185.2011 z dn., 07.12.2011 r.
- 3) Powiatowym Zarządem Dróg w Lubaczowie – postanowienie znak: PZD.7334-155/11 z dn., 06.12.2011 r.

Organ I instancji przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.), zapewniając czynny udział wszystkim stronom postępowania.

Przed wydaniem niniejszej decyzji organ I instancji umożliwił wszystkim stronom postępowania wypowiedzenie się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Zgodnie z art. 56 ustawy – nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W toku postępowania Strony nie wniosły uwag do projektu decyzji. Uwzględniając zatem ww. stan faktyczny i prawny, orzeczono jak w sentencji.

**Integralną częścią decyzji jest Załącznik Graficzny wykonany na mapie w skali 1: 1000.**

#### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Narol w terminie 14 dni, od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

#### Otrzymują:

- 1) Gmina Narol 37-610 Narol ul. Rynek 1
- 2) a/a

*projekt decyzji opracował na zlecenie  
Burmistrza Miasta i Gminy Narol  
mgr inż. arch. Zygmunt Strączyk  
członek Izby Urbanistów KT-279*