

**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 (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Narol

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

**pod nazwą: Przebudowa budynku „starej szkoły” z przeznaczeniem na bibliotekę oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej wraz ze zmianą sposobu użytkowania strychu na poddasze użytkowe na działce o nr ewid. 315 w Narolu**

**1. Rodzaj zabudowy –usługowa**

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

- 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linia zabudowy drogi powiatowej nr 1639 Narol – Granica Województwa (ul. Józefowskiej) – bez zmian,
  - b) koncepcję architektoniczną przebudowy budynku uzgodnić we wstępnej fazie opracowania z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – kierując się następującymi dezyderatami architektoniczno-konserwatorskimi:
    - zachować bez zmian ogólną bryłę i rozplanowanie budynku - tj. przede wszystkim obrys przyziemia budynku i geometrię bryły dachu,
    - utrzymać bez zmian istniejący wystrój elewacji budynku – tj.:
      - rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych – bez wprowadzania dodatkowych otworów w elewacji frontowej i bocznych,
      - wykończenie ścian zewnętrznych,
      - pokrycie dachu z dachówki ceramicznej,
    - ewentualny nowy cokół budynku wykonać z kamienia naturalnego – z wykluczeniem jednolitych płytek zgeometryzowanych,
    - doświetlenie użytkowego poddasza rozmieszczone ściśle w nawiązaniu do rozmieszczenia okien na poziomie przyziemia,
    - ewentualne kraty ochronne – wykonać jako żelazne, kute, o prostej formie plastycznej,
  - c) uzyskać pozwolenie konserwatorskie na przeprowadzenie prac,
  - d) ogólne parametry i gabaryty architektoniczne budynku – bez zmian:
    - liczby kondygnacji nadziemnych - II,
    - kondygnacja II rozwiązana w formie użytkowego poddasza,
    - powierzchnia zabudowy budynku – ok. 520 m<sup>2</sup>,
    - szerokość elewacji frontowej – ok. 28,0 m,
    - wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – ok. 4,5 m do okapu dachu,
    - geometrii głównej bryły dachu – bez zmian:
      - forma dachu – symetryczny, 4-spadowy,
      - kierunek kalenicy – równoległy do elewacji frontowej,
      - wysokość do kalenicy dachu – ok. 10,0 m,
      - kąt nachylenia połaci – ok. 40<sup>0</sup>
- 2) warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ogrzewanie budynku – indywidualne, nie powodujące ponad normatywnego zanieczyszczenia powietrza,
  - b) doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków sanitarnych – bez zmian,
  - c) gromadzenie i wywóz odpadów – na warunkach obowiązujących w gminie Narol,

- 3) warunki i wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na warunkach ustalonych jw.
  - 4) obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zasilanie w wodę, energię elektryczną i gazową – istniejące, z sieci miejskich, (ewentualny nowy przyłącz elektryczny do budynku wykonać wyłącznie kablem doziemnym),
    - b) odprowadzenie ścieków komunalno-bytowych – istniejące, do kanalizacji sanitarnej,
    - c) dojście główne do budynku – istniejące, bez zmian, od strony ul. Józefowskiej
    - d) dojazd do terenu inwestycji – istniejące, bez zmian, od strony ul. Kościelnej (nr ewid. 311)
  - 5) ochrona interesów osób trzecich: 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,
        - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i gazowej oraz ze 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 literami od A do H.

#### **Uzasadnienie**

Gmina Narol wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego pod nazwą: Przebudowa budynku „starej szkoły” z przeznaczeniem na bibliotekę miejską oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej wraz ze zmianą sposobu użytkowania strychu na poddasze użytkowe na działce o nr ewid. 315 w Narolu.

„Stara szkoła” w Narolu jest jednym z nielicznie zachowanych elementów składowych zespołu staromiejskiego w Narolu, pochodzącym z XIX w., podlegającym ochronie konserwatorskiej jako element dziedzictwa kulturowego.

Obiekt wraz z położonym w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowym zespołem kościelnym, stanowi wspólnie najcenniejszy fragment zabytkowego zespołu staromiejskiego.

Zgodnie z art.6 pkt.5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2012 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) „ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury” zaliczone jest do „celów publicznych”.

Zgodnie z art.50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 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.

Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zatem lokalizację inwestycji należy ustalić w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art.53 ust.3 ustawy, w postępowaniu dotyczącym wydania 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:
- teren inwestycji:
    - nie jest przeznaczony dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
    - nie stanowi obszaru górniczego,
    - nie jest zagrożony osuwiskami mas ziemnych i zjawiskami powodziowymi,
    - nie jest objęty ochroną przyrodniczą Natura 2000,
    - jest położony na Roztoczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – funkcjonującym na mocy 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.),
    - w nieobowiązującym Miejscowym Planie Szczegółowym Zagospodarowania Przestrzennego „CENTRUM” Narola, który utracił moc na podstawie art.87 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie był przeznaczony dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

- zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.Nr 213 poz. 1397) – inwestycja nie należy do ww. przedsięwzięć,

Ustalone w decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony „interesów osób trzecich” są zgodne z art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlanego (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2016 z późn. zm.) - nie ograniczając inwestycji pod względem programowo-funkcjonalnym.

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

- 1) Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – postanowienie znak: UOZ-1.5151.167.2013 z dn., 04.09.2013 r.
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – na podstawie art. 53 ust. 5c i art. 60 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) Powiatowym Zarządem Dróg w Lubaczowie – postanowienie znak: PZD.455.192.2013 z dn., 06.09.2013 r.

Organ I instancji przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 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 – w związku z art.64 ust.1 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*