

Wąchock, dnia 20.01.2020 r.

Znak: BGK.6733.35.2019

**DECYZJA Nr 1/2020**  
**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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

**Gminy Wąchock, ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock**

**USTALAM**

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **rozbudowie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej o część garażową, na działkach nr ew. 2348/3 i 2348/2 przy ul. Kościelnej w Wąchocku.**

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

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi

2. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla planowanej rozbudowy:

1/ linia zabudowy: min. 30,0 m od granicy działki z drogą (ul. Kościelną)

2/ szerokość elewacji frontowej: 6,0 m z tolerancją do 20 % (dot. elewacji z bramą wjazdową)

3/ wysokość do głównej kalenicy: od 4,0 m do 6,0 m

4/ wysokość do okapu: od 4,0 m do 6,0 m

5/ dach jednospadowy, kąt nachylenia od 5° do 20°

6/ kierunek kalenicy głównej: dowolny

7/ powierzchnia biologicznie czynna: nie wyznacza się

8/ wskaźnik powierzchni planowanej rozbudowy do terenu w liniach rozgraniczających – do 10 %.

3. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Inwestor podał we wniosku powierzchnię podlegającą przekształceniu: do 200 m<sup>2</sup>.

- Projektowana inwestycja nie jest ujęta w obowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

- Planowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się na terenie Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalonego w Uchwale Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/881/14 z dnia 13.11.2014 r. (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z dnia 25.11.2014 r., poz. 3155).

Dla obszaru tego określono m. innymi zakazy związane z jego ochroną:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych. Realizacja inwestycji nie może spowodować naruszenia warunków ochrony w/w Obszaru. Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

#### 4. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- Działki nr ew. 2348/2 i 2348/3, położone przy ul. Kościelnej w Wąchocku wchodzą w skład zewnętrznego pasa terenu stanowiącego strefę ochronną zespołu (otoczenie) Opactwa Cystersów w miejscowości Wąchock, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych woj. świętokrzyskiego pod nr A.832/7.

Teren opactwa wraz z zewnętrznym pasem stanowiącym jego strefę ochronną jest wpisany do rejestru zabytków archeologicznych pod nr 154Aa decyzją L.dz.400/Wąchock/5/88 z 06.01.1988 r., oraz ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako stanowisko archeologiczne Wąchock 21 AZP 81-66/43.

Otoczenie Opactwa, ujęte jest w Gminnej Ewidencji Zabytków, Zarządzeniem Burmistrza Wąchocka z dnia 05.04.2018 r. Nr 24/2018.

Planowana inwestycja będzie integralną częścią istniejącego obiektu związanego z funkcjonowaniem Ochotniczej Straży Pożarnej, czyli jest niezbędna dla zachowania bezpieczeństwa publicznego. Jednak jej forma zabudowy nie może burzyć dotychczasowego układu i musi być ściśle powiązana przestrzennie z obiektami istniejącymi.

Wyznaczone parametry w decyzji są określone w przedziałach liczbowych co umożliwia opracowanie projektu budowlanego pod kątem proporcji, skali i sposobu wykończenia planowanego obiektu zachowując dotychczasową zabudowę układu urbanistycznego co oznacza, że planowana inwestycja nie może stanowić elementu degradującego otoczenie.

Po uzyskaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, Inwestor winien uzyskać pozwolenie Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach na prowadzenie robót budowlanych, a w przypadku prowadzenia prac ziemnych – także decyzję określającą rodzaj i zakres badań archeologicznych oraz pozwolenie na ich prowadzenie.

Projekt budowlany zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dlatego też planowana inwestycja na etapie wydawania decyzji pozwolenia na budowę winna być uzgodniona ze Świętokrzyskim Konserwatorem Zabytków w Kielcach.

#### 5. Warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obsługa komunikacyjna z istniejącego zjazdu na drogę gminną – ul. Kościelną.

Inwestor przedstawił umowę na sprzedaż energii elektrycznej dla obiektów Gminy Wąchock w tym dla budynków Ochotniczej Straży Pożarnej w Wąchocku, z dn. 08.10.2018 r. Nr GKE 7/2018.

Planowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w dostawę wody i usuwanie ścieków sanitarnych.

Wody deszczowe należy odprowadzić na teren własnej nieruchomości.

Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich – należy zapewnić ochronę przed:  
uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne  
romieniowanie,  
zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,  
pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,  
pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej  
z ze środków łączności.

Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych  
na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

zakresie ochrony obiektów na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo  
powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zakres projektowanej inwestycji  
dotyczy.

Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele  
rolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych  
planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

teren, na którym będzie realizowana planowana inwestycja oznaczony jest w ewidencji  
terenów jako Bi (inne tereny zabudowane), dr (drogi).

## UZASADNIENIE

Na wniosek Gminy Wąchock zostało wszczęte postępowanie w zakresie ustalenia  
lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku  
Ochotniczej Straży Pożarnej o część garażową, na działkach nr ew. 2348/3 i 2348/2 przy  
Kościelnej w Wąchocku.

Działki, na których Inwestor zamierza realizować planowane przedsięwzięcie, nie są objęte  
ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.  
Związku z powyższym w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu  
zagospodarowaniu przestrzennym – planowana inwestycja wymaga określenia sposobu  
zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji  
celu publicznego.

Zgodnie z art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r.,  
L. 2204 ze zm.) - budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby  
funkcyjności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa  
publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz  
budynków dla nieletnich - jest zakwalifikowane jako cel publiczny. Przedmiotowa inwestycja  
dotyczy obiektu niezbędnego do funkcjonowania Ochotniczej Straży Pożarnej t. j. związanego  
z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego, dlatego 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  
zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu  
dotyczącej jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego  
dotyczącego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji.

Wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu ustalono, że teren, na którym będzie  
realizowana planowana inwestycja jest własnością gminy Wąchock. Teren jest zabudowany



*Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.*

**Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgadnia się w przypadku:**

**pkt 2 wojewódzkim konserwatorem zabytków** – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako zewnętrzny pas (otoczenie) Opactwa Cystersów, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach, który postanowieniem znak: ZN.UR.5151.396.2019 z dnia 10.12.2019 r. dokonał uzgodnienia projektu decyzji;

**pkt 8 regionalnym dyrektorem ochrony środowiska** - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

planowana inwestycja znajduje się na terenie Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, który w ustawowym terminie nie zajął stanowiska – uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

Stosownie do art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

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

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 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.**

#### **POUCZENIE**

1. 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.
2. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
3. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.).
4. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.



