

## **DECYZJA O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59, art. 60 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zwanej dalej u.p.z.p. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.09.2023 r.

Wnioskodawca: Nadleśnictwo Kolbuszowa, 36-100 Kolbuszowa, Świerczów 138,

## **USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

**DLA INWESTYCJI:** budowa budynku kancelarii wraz z przebudową przyłączy i instalacji zewnętrznych oraz budowa miejsc postojowych dla Leśnictwa Lipnica na działce nr ew. 6117/2 w Lipnicy gm. Dzikowiec.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa dla potrzeb Leśnictwa Lipnica;
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:**
  - 1) **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) zamierzenie inwestycyjne realizowane jest na części działki nr ew. 6117/2 w Lipnicy w granicach oznaczonych literami ABCD-A na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1356 ze zm.);
    - b) warunki lokalizacji i budowy budynku kancelarii dla Leśnictwa Lipnica:
      - powierzchnia zabudowy budynku w granicach od 60.0 m<sup>2</sup> do 100.0 m<sup>2</sup>;
      - usytuowanie budynku w granicach działki, z zachowaniem niezbędnej odległości od granicy z działkami sąsiednimi, określonej w przepisach odrębnych;
      - wysokość budynku do II kondygnacji nadziemnych. Wysokość kalenicy mierzona od poziomu terenu w granicach od 6.5 m do 9.0 m;
      - wysokość do gzymsu / okapu w granicach od 2.5 m do 5.0 m;
      - szerokość elewacji frontowej w granicach od 9.0 m do 12.0 m;
      - dach dwu lub wielospadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;
      - usytuowanie kalenicy głównej wzdłużnie lub prostopadle (z tolerancją +/-15%) do granicy z duktem leśnym od strony północnej;
  - 2) **warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
    - a) w związku z położeniem terenu inwestycji w granicach Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się podejmowania działań i przedsięwzięć określonych w uchwale Nr XXXIX/784/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28.10.2013 r. w sprawie Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w związku z położeniem terenu inwestycji na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 należy w trakcie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia respektować ograniczenia wynikające z położenia terenu inwestycji na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
    - b) dopuszcza się realizację przedsięwzięcia, nie wymienionego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1071), a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie;
    - c) pozostawienie w granicach terenu ABCD-A minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
    - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach terenu ABCD-A 0.04 – 0.15;
    - e) w przypadku gdy teren objęty decyzją położony jest na terenach zmeliorowanych, to na podstawie ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne, zobowiązuje się inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia sieci drenarskiej znajdujących się w granicach ww. działek w taki sposób, aby ich funkcjonalność nie została zmieniona;

- f) przy realizacji przedsięwzięcia uwzględnić wymagania ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:**
- a) teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.);
- 4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) dostępność komunikacyjna do terenu inwestycji z drogi kat. powiatowej nr ew. 6000, poprzez działki leśne (dukty) nr ew. 6116/2, 6115, 6114, 6113, 6092/2 i 6091 według wskazania na załączniku graficznym nr 1 do decyzji;
- b) w granicach działki (w konturze ABCD-A) urządzić utwardzony parking dla samochodów osobowych w ilości minimum 3 miejsca postojowe;
- c) w granicach działki (w konturze ABCD-A) ustala się zaopatrzenie w media wraz z przebudową stosownie do potrzeb przyłączy i instalacji zewnętrznych, w tym:
- zasilanie w energię elektryczną, z sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę sieciami PGE Mielec,
  - zaopatrzenie w wodę z sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieciami ZUK Dzikowiec,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej indywidualnej oczyszczalni ścieków na dotychczasowych warunkach,
- 5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) projektowana inwestycja nie może powodować ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakres budowy winien być prowadzony w taki sposób, aby nie spowodowało to ograniczeń dotychczasowego użytkowania i ewentualnej zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
- a) teren przeznaczony pod inwestycje nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, zatem realizowany obiekt budowlany nie podlega wymogom sprecyzowanym w ustawie z 09.06.2011 r. – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.);
- 4. Linie rozgraniczające teren** zamierzonej inwestycji wyznaczono w konturze ABCD-A na mapie syt.-wys. w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

Wnioskodawca: Nadleśnictwo Kolbuszowa, 36-100 Kolbuszowa, Świerczów 138 wystąpiło z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego pn.: „budowa budynku kancelarii wraz z przebudową przyłączy i instalacji zewnętrznych oraz budowa miejsc postojowych dla Leśnictwa Lipnica na działce nr ew. 6117/2 w Lipnicy gm. Dzikowiec, przedkładając wymagane dokumenty”, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 u.p.z.p. Strony postępowania zostały zawiadomione o zamiarze budowy i nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren projektowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ustalono obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami studium.

Na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w związku, z czym stosownie do art. 59 ust. 1 u.p.z.p., inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Projektowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco wpływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),

Teren jest położony w granicach obszaru objętego ochroną prawną zgodnie z ustawą z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336);

Teren nie jest narażony na zalanie wodami powodziowymi, co zostało wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w MZP i MRP sporządzonymi przez PGW Wody Polskie i nie wymaga uzgodnienia z Dyrektorem RZGW w Rzeszowie.

Realizacja przedsięwzięcia nie wymaga przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w ustawie z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.)

Dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U.

z 2022 r. poz. 2409). Zadanie inwestycyjne realizowane będzie w obrębie działki zabudowanej oznaczonej bonitacyjnie – Br-PsVI na powierzchni ok. 0.15 ha;

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 3 u.p.z.p., dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Analiza i projekt decyzji zostały sporządzone przez osobę uprawnioną zgodnie z art. 5 pkt 5 u.p.z.p.,

#### **Uzgodnienia:**

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6, 8 i 9 u.p.z.p., dla planowanej inwestycji uzyskano wymagane uzgodnienia z:

1. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie na podstawie art. 53 ust. 5c w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
2. PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stalowej Woli na podstawie art. 53 ust. 5 w odniesieniu do ustawy Prawo wodne;
3. Starostwem Powiatowym w Kolbuszowej na podstawie art. 53 ust. 5 w zakresie ochrony gruntów rolnych;
4. Zarządem Dróg Powiatowych w Kolbuszowej na podstawie art. 53 ust. 5 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego;

Uwzględniając postanowienia art. 56 u.p.z.p., w związku z art. 64 stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekłem jak w sentencji decyzji.

### **POUCZENIE**

Od powyższej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnobrzegu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania i nie można zaskarżyć jej do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Nie jest możliwe cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

#### **Z A Ł A C Z N I K I D O D E C Y Z J I:**

Nr 1 - rysunek przedstawiający wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w konturze ABCD-A na mapie syt.-wys. w skali 1:1000;

Opracował  
Władysław Gurdak  
uprawnienia urbanistyczne nr 1094/90



**WÓJT GMINY**  
*6000*  
**Józef Tęcza**

#### **Otrzymują:**

1. Nadleśnictwo Kolbuszowa, 36-100 Kolbuszowa, Świerczów 138,
2. Marszałek Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie, al. Łukasza Cieplińskiego 4, 35-010 Rzeszów,
3. Strony wg. rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy
4. Informacja na stronie bip Urzędu Gminy Dzikowiec,
5. Aa.





## **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**Wyniki analizy – część tekstowa**

### **PODSTAWA OPRACOWANIA:**

- art. 53 ust. 3, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- zwanej dalej u.p.z.p. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589).

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Wnioskodawca:</b>           | <b>Nadleśnictwo Kolbuszowa, 36-100 Kolbuszowa, Świerczów 138</b>  |
| <b>Nazwa inwestycji:</b>       | <b>budowa budynku kancelarii wraz z przebudową przyłączy i instalacji zewnętrznych oraz budowa miejsc postojowych dla Leśnictwa Lipnica na działce nr ew. 6117/2 w Lipnicy gm. Dzikowiec.</b> |
| <b>Teren objęty wnioskiem:</b> | <b>działka nr ew. 6117/2 w Lipnicy gm. Dzikowiec</b>  |
| <b>Rodzaj zabudowy</b>         | <b>zabudowa usługowa dla potrzeb Leśnictwa Lipnica</b>  |

### **Analizy:**

#### **1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) zachowanie warunków technicznych zabudowy określonych przepisami ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1356 ze zm.);
- 2) teren jest położony w granicach obszaru objętego ochroną prawną zgodnie z ustawą z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336);
- 3) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie art. 53 ustawy z dnia 09.06.2011 r. – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz. U. 2023 r. poz. 633);
- 4) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzikowiec uchwalonym uchwałą nr XLIII/244/2002 Rady Gminy Dzikowiec z dnia 18 lutego 2002 r. (ze zmianami) nie został określony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren znajduje się w strefie gospodarki leśnej.
- 5) teren nie jest narażony na zalanie wodami powodziowymi, co zostało wskazane w MZP i MRP sporządzonymi przez PGW Wody Polskie i nie wymaga uzgodnienia z PGW Wody Polskie RZGW w Rzeszowie;
- 6) teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) teren nie był przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z 07.07.1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999 r. poz. 139 ze zm.) na realizację celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust 3 pkt. 3 i art. 48 cyt. ustawy;
- 8) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1071);
- 9) stosownie do przepisów art. 96 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego przedsięwzięcia przeprowadził analizę potencjalnego oddziaływania wyżej wymienionego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- 10) z przedstawionych dokumentów wynika, że wnioskowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane na terenie oznaczonym literami ABCD-A usytuowanym w granicach użytków rolnych i leśnych;
- 11) nie przewiduje się negatywnego wpływu planowanej inwestycji na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt, ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, wyznaczonych w trybie ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) w tym NATURA 2000;

#### **5. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

##### **1) analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia:**

- a) teren objęty wnioskiem obejmuje część działki nr ew. 6117/2 w Lipnicy w sąsiedztwie zabudowań związanych z gospodarką leśną;

- b) przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku kancelarii wraz z przebudową przyłączy i instalacji zewnętrznych oraz budowa miejsc postojowych dla Leśnictwa Lipnica;
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – określa się w granicach 0.04 – 0.15;
- 2) analiza uzbrojenia terenu oraz możliwość dostępu do sieci uzbrojenia oraz dróg publicznych:**
  - a) teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej tj. drogi kat. powiatowej nr ew. 6000, poprzez działki leśne (dukty) nr ew. 6116/2, 6115, 6114, 6113, 6092/2, 6091;
  - b) analizowany teren wymaga przebudowy istniejącego uzbrojenia technicznego;
- 3) określenie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
  - a) dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.). Zamierzenie inwestycyjne obejmuje działkę oznaczoną Br-PsVI.
- 4) analiza stosunków własnościowych:**
  - a) działka w obrębie, której występuje realizowana inwestycja jest w zarządzie Wnioskodawcy według wykazu właścicieli;
- 5) ustalenie zakresu uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 u.p.z.p z:**
  - a) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
  - b) PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stalowej Woli w odniesieniu do ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.;
  - c) Starostwem Powiatowym w Kolbuszowej w zakresie ochrony gruntów rolnych;
  - d) Zarządem Dróg Powiatowych w Kolbuszowej w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego;

### **3. Wnioski - analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Sporządzone zgodnie z wymaganiami przepisów art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p.:

- 1) analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
  - 2) analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 w odniesieniu do art. 61 ust. 3 ww. ustawy;
- wykazały, że planowana inwestycja spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., umożliwiające wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

#### Wykorzystane materiały:

- 1) informacje zawarte we wniosku inwestora,
- 2) mapy: zasadnicza i ewidencyjna,
- 3) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Opracował:  
Władysław Gurdak  
uprawnienia urbanistyczne nr 1094/90  
Nowa Dęba 20.09.2023 r.

**WÓJT GMINY**  
  
**Józef Tęcza**