

GKN.6730.20.2022

Wpł.  
dnia: **06.06.2022**

EOD: 199/22  
ORYGINAL  
D-? Sawalski  
2022-06-06

Jarosław, dnia 31.05.2022 r.

**KANCLERZ**  
mgr inż. Marcin Dudek

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

L.dz.: ..... ilość zał: .....

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego ( t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), art. 59 ust.1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.02.2022 r. o ustalenie warunków zabudowy

**Wnioskodawca:**

**Państwowa Wyższa Szkoła Techniczno-Ekonomiczna im. ks. Bronisława Markiewicza w Jarosławiu , ul. Czarnieckiego 16 , 37-500 Jarosław**

**U S T A L A M**  
**WARUNKI ZABUDOWY**

**1. Nazwa inwestycji**

Budowa elektrowni fotowoltaicznej wolnostojącej o mocy zainstalowanej do 420 kW;  
Budowa wiaty dla car portów o mocy zainstalowanej do 20 kW na części działki nr ewid. gr. 1048/23 ( m. Jarosław Obręb 5 ) przy ul. Czarnieckiego 16.

**2. Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu**

- obiekty infrastruktury technicznej,

**3. Funkcja zabudowy**

- elektrownia fotowoltaiczna wolnostojąca o mocy zainstalowanej do 420 kW,
- wiaty dla car portów o mocy zainstalowanej do 20 kW,

**4. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**4.1. Linia zabudowy**

- dla wiaty dla car portów wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej ul. Pruchnickiej ,

**4.2. Szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy**

- nie wyznacza się,

**4.3. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

- nie wyznacza się,

**4.4. Ilość kondygnacji**

- nie wyznacza się,

**4.5. Geometria dachu**

- nie wyznacza się,

**4.6. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu**

- nie wyznacza się,

## **5. Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy podlega ochronie konserwatorskiej ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się trzy budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- karta GEZ obiekt 529 – budynek koszarowy z zespołu Koszar Artylerii, ob. budynek Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej,
- karta GEZ obiekt 531 – budynek koszarowy z zespołu Koszar Artylerii, ob. budynek Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej,
- karta GEZ obiekt 532 – budynek koszarowy z zespołu Koszar Artylerii, ob. budynek Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej;
- Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 10.05.2022 r. znak: AZP-II.5151.67.2022.PT uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26.04.2022 r. znak: GKN.6730.20.2022
- inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- działka objęta inwestycją nie jest położona w obszarze „Natura 2000” w związku z tym nie wprowadza się zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu dotyczących warunków ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy Prawo ochrony środowiska - bowiem samo zamierzenie inwestycyjne oraz teren objęty decyzją nie podlega ww. przepisom szczególnym;

## **6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej**

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

## **7. Warunki w zakresie komunikacji**

- istniejący dostęp do drogi publicznej nie ulega zmianie,

## **8. Wymagania dotyczące poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich**

Inwestycja nie może powodować :

- 1) pozbawienia:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- 3) zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- 4) projekt budowlany należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ), oraz z przepisami odrębnymi.

## **9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych**

- działka nie leży na terenie narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi,
- teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego wobec czego projekt decyzji wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi. Burmistrz Miasta Jarosławia pismem z dnia 26.04.2022 r. znak: GKN.6730.20.2022 wystąpił do Podkarpackiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- teren objęty wnioskiem przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym ( linia kolejowa o znaczeniu państwowym numer 91 Kraków Główny – Medyka – granica państwa, wyszczególnionej w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym - Dz.U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.) wobec czego projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem z dnia 10 maja 2022 r. znak: DOP-WPGP.484.480.2022.2.EW uzgodnił projekt decyzji wskazując na konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów:
  - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym ( Dz.U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.),
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247 ),
- działka nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego „Jarosław-3”,
- teren nie jest położony w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV oraz 750 kV lub większe niż 750 kV,
- teren nie jest położony w pobliżu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm lub większej niż 500 mm,
- na podstawie map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i przekazanych jednostkom samorządu terytorialnego oraz na podstawie opublikowanych w dniu 22 października 2020 r. nowych mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego, działka nie jest położona na obszarach o którymś mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż z mocy artykułu „ 10 a” ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161) – przepisów rozdziału 2 cyt. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. gr. 1048/23 ( m. Jarosław Obręb 5 ) sklasyfikowana jest jako Tr – tereny różne.

## 10. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26.02.2022 r. inwestor wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej wolnostojącej o mocy zainstalowanej do 420 kW; Budowie wiaty dla car portów o mocy zainstalowanej do 20 kW na części działki nr ewid. gr. 1048/23 ( m. Jarosław Obręb 5 ) przy ul. Czarneckiego 16.

Pismem z dnia 30.03.2022 r. powiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. W wyznaczonym terminie siedmiu dni nie zostały złożone żadne oświadczenia dotyczące zamierzenia inwestycyjnego.

Warunkiem koniecznym ale i wystarczającym do wydania przedmiotowej decyzji jest zgodność z normami prawa powszechnie obowiązującego, a jego spełnienie lub niespełnienie determinuje działanie organu. W przypadku, gdy inwestycji nie sprzeciwia żaden przepis prawa, to organ ma obowiązek wydać pozytywną decyzję stosownie do art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przedmiotowej sprawie została sporządzona przez organ analiza funkcji oraz cech zabudowy i zasad zagospodarowania terenu z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego do zabudowy terenu. Na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Z uwagi na niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii Kolejowej o znaczeniu państwowym. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem z dnia 10 maja 2022 r. znak: DOP-WPGP.484.480.2022.2.EW uzgodnił projekt decyzji wskazując na konieczność uwzględnienia wymogów w zakresie wynikającym z przepisów. Na podstawie art. 53 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z 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. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 10.05.2022 r. znak: AZP-II.5151.67.2022.PT uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26.04.2022 r. znak: GKN.6730.20.2022.

**Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jarosławia.**

Zgodnie z art.4 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich.

W decyzji zostały określone wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich. Całościowa ochrona interesów osób trzecich może być zapewniona dopiero na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

### **POUCZENIE**

1. Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.
3. Od decyzji Burmistrza Miasta Jarosławia o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoła w Przemysłu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Jarosławia w terminie dni od dnia doręczenia.
4. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

5. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
6. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
7. Art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego:
  - § 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
  - § 2. 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.
8. Art. 51, art. 64 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.
  - 2c. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.
  - 2d. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji o warunkach zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.
  - 2e.<sup>9</sup> Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

#### Załączniki do decyzji:

1. Część graficzna - Linie rozgraniczające inwestycji wyznaczone na mapie w skali 1:1000
2. Załącznik nr 1 - Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik nr 2 - Część graficzna wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### Oplata skarbowa:

**Zwolenie z opłaty skarbowej** - zwolnieniu z opłaty skarbowej podlega wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy - część I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546).

#### Otrzymują:

1. Państwowa Wyższa Szkoła Techniczno-Ekonomiczna  
im. ks. Bronisława Markiewicza w Jarosławiu  
ul. Czarnieckiego 16, 37-500 Jarosław
- + Załączniki do decyzji
2. a/a  
JS



z up. BURMISTRZA  
mgr Gracyna Strzelec  
DIREKTOR  
Wydziału Gospodarki i Nieruchomościami,  
Mieniem Komunalnym i Ochrony Środowiska

Decyzja niniejsza stała się ostateczna  
z dniem 07.06.2022r.  
Jarosław, dnia 07.06.2022r.  
(podpis)

z up. BURMISTRZA  
inż. Jerzy Śliwa  
Główny Specjalista

