

WNGO.6733.9.2025.ATor

D E C Y Z J A
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, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 130 ze zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.04.2025 r., Pana Marcina Danielczaka, ul. Św. Jana Pawła II 5B, 64-400 Międzychód, Pełnomocnika Gminy Witnica, ul. Plac Andrzeja Zabłockiego 6, 66-460 Witnica,

U S T A L A M

dla: **Gminy Witnica, ul. Plac Andrzeja Zabłockiego 6, 66-460 Witnica,**

1. rodzaj inwestycji:

- **rozbudowa z przebudową budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Nowinach Wielkich na działce nr 277 z obrębu 8 Nowiny Wielkie ul. Wiejska w Nowinach Wielkich, gmina Witnica,**

2. warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. *w sprawie przepisów techniczno- budowlanych dotyczących dróg publicznych* (Dz. U., poz. 1518 ze zm.),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.), Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. – *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757);
- Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 23 marca 2023r. r. *w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego* (Dz. U. z 2023 r., poz. 819 ze zm.),

w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się rozbudowę z przebudową budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Nowinach Wielkich na działce nr 277 z obrębu 8 Nowiny Wielkie ul. Wiejska w Nowinach Wielkich, gmina Witnica,
- planowana inwestycja obejmuje rozbudowę istniejącego budynku Ochotniczej Straży Pożarnej, planowana rozbudowa o jednej kondygnacji nadziemnej z dachem płaskim,
- od strony drogi gminnej ul. Wiejskiej (dz nr 649) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – 4 m od granicy działki, co jednocześnie spełnia warunek minimum 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (zgodnie z art. 43 ust 1 ustawy o drogach publicznych),
- inwestycję realizować z uwzględnieniem wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*,
- należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego określone przez jednostki branżowe, ewentualne kolizje likwidować z właścicielami poszczególnych sieci,

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- podczas prowadzenia robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z nim,
- teren planowanej inwestycji wchodzi w obszar objęty ochroną konserwatorską ponieważ zlokalizowany jest na terenie układu ruralistycznego miejscowości Nowiny Wielkie z ok. 1748r. ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i przewidzianego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,
- teren planowanej inwestycji nie wchodzi w obszar objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dla planowanej inwestycji wnioskodawca (poza zapotrzebowaniem na indywidualne źródło ciepła) nie wskazał nowego zapotrzebowania w zakresie infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się odnawialne źródła energii (np. energia solarna),
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własny nieutwardzony,
- dojazd do planowanej inwestycji – z pasa drogowego drogi gminnej ul. Wiejskiej (dz nr 649),

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy *Prawo budowlane* oraz rozporządzenia w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*,
- projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu do poszczególnych nieruchomości wzdłuż planowanej inwestycji,

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy,

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali:

- określono linią grubą przerywaną na mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji wystąpił Pana Marcin Danielczak, ul. Św. Jana Pawła II 5B, 64-400 Międzychód, Pełnomocnik Gminy Witnica, ul. Plac Andrzeja Zabłockiego 6, 66-460 Witnica.

Dla wskazanego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego dla realizacji planowanej inwestycji niezbędne jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 ze zm).

Zgodnie z art 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez „inwestycję celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pkt 7) tego przepisu mówi, że celem publicznym jest „budowa i utrzymywanie obiektów ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa publicznego”. Planowaną inwestycję rozbudowy z przebudową budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Nowinach Wielkich na działce nr 277 z obrębu 8 Nowiny Wielkie ul. Wiejska w Nowinach Wielkich, należało zakwalifikować do inwestycji celu publicznego. O publicznym celu inwestycji przesadzają dwa elementy: co najmniej lokalne znaczenie inwestycji oraz jej podmiot

(cel) mieszczący się w celach wymienionych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oba te elementy są spełnione w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji. Po pierwsze, ma ona znaczenie lokalne bowiem, jako Ochotnicza Straż Pożarna służy potrzebom mieszkańców co najmniej miejscowości Nowiny Wielkie. Przemawia to za istnieniem „pierwiastka publicznego” w realizacji przedmiotowej inwestycji. Po drugie, przedmiot inwestycji mieści się w celach wymienionych w art. 6 pkt 7) ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 51 ust.1 wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu ze stosownymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, a sporządzenie projektu tej decyzji powierza się osobie spełniającej warunki wynikające z art. 50 ust. 4.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 7 lipca 2010 r. sygn. akt II S.A./Gd 179/10 publ. LEX nr 674064 „wójt, burmistrz (prezydent miasta) może wystąpić w charakterze nosiciela imperium w stosunku do własnej gminy. Wówczas wykonuje on funkcję organu administracji publicznej. I dopiero ta sytuacja rodzi ograniczenia, ale tylko w zakresie uprawnień procesowych gminy. W zakresie w jakim wójt, burmistrz (prezydent miasta) pełni funkcje organu administracji publicznej w stosunku do własnej gminy jako osoby prawnej nie jest on ani żaden z innych organów uprawniony do reprezentowania jej interesu prawnego. Uprawnienie do korzystania z władztwa administracyjnego przez organ gminy w odniesieniu do niej jako osoby prawnej następuje zatem kosztem jej uprawnień procesowych. W tym sensie zaakceptować należy stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 maja 2003 r. (OPS 1/03), w której Sąd ten najzupełniej zasadnie wychodzi z założenia, że powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego właściwości do orzekania w sprawie indywidualnej w formie decyzji administracyjnej wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę jej interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, w których to postępowaniach nie ma ona legitymacji procesowej (...).”

Wyłączenie organu od załatwienia sprawy z przyczyn niewymienionych w art. 25 k.p.a. i wydanie decyzji załatwiającej sprawę przez inny organ oznacza bowiem wydanie decyzji z naruszeniem przepisów o właściwości i skutkuje nieważnością wydanej przez taki organ decyzji zgodnie z art. 156 §1pkt 1 k.p.a. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 kwietnia 1990 r. sygn. akt S.A./Wr 1001/89, Lex Polonica nr 297091, ONSA z 1990 r., nr 2-3, poz. 36).

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że obszar, dla którego wystąpiono z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, może zostać przeznaczony na taki cel. Planowana rozbudowa z przebudową budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Nowinach Wielkich na działce nr 277 z obrębu 8 Nowiny Wielkie ul. Wiejska w Nowinach Wielkich, zmierza do lepszego jego funkcjonowania i użytkowania.

Wg ewidencji gruntów działka nr 277 z obrębu 8 Nowiny Wielkie stanowi inne tereny zabudowane (Bi). Wnioskowana działka przylega do publicznej drogi gminnej (dz nr 649).

Projekt decyzji uzgodniono w rozumieniu wymogów zawartych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 9 w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi gminnej - uzgodnienie nr WIP.7012.39.2025.GWat z dnia 07.07.2025r.

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego, tut. organ wystąpił pismem z dnia 18.07.2025r. do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie przed wydaniem niniejszej decyzji z uwagi na obszary objęte ochroną konserwatorską. w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia nie zostało zajęte stanowisko przez organ uzgadniający, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za dokonanie uzgodnienia.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie, o której mowa w art. 5 pkt 4), tzn. posiadającej dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury Politechniki Poznańskiej nr 5537.

POUCZENIE

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

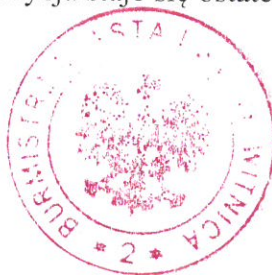
Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia jest przedłożenie w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp. Wydz. Budownictwa i Architektury:

- wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę w wersji elektronicznej lub papierowej,
- decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego,
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projektu budowlanego w odpowiednim zakresie wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami odrębnymi,
- innych dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 127 §1 oraz 129 §1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego).

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 (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego).

Załącznik graficzny nr 1.



BURMISTRZ

Agnieszka Chudziak

Otrzymują:

1. Marcin Danielczak. .
2. tablica ogłoszeń UMiG Witnica
3. a/a.

Do wiadomości

1. Marszałek Województwa Lubuskiego

ZAC NR:
DO DECY:
WNGO. 671:

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Witnica

Mapa niniejsza stanowi
załącznik do decyzji
Nr WNGO. 675.9.2025.A101
z dnia 28 sierpnia 2025r.

BURMISTRZ
Agnieszka Chudziak

LEGENDA
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI
WIEPRZEWODOWY
LINIA ZABUDOWY

