

RG.6733.17.2022

Tomaszów Mazowiecki, dnia 21 czerwca 2022 roku

**DECYZJA Nr 17/2022**  
**O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 50 ust. 1, ust. 2a, art. 51 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.04.2022r.

**USTALAM**  
**LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

**Dla: Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych**  
**ul. Grzybowska 45, 00-844 Warszawa**

*reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Roberta Kwiatkowskiego,  
prowadzącego działalność gospodarczą po nazwę: PROIN Robert Kwiatkowski  
ul. Wiejska 36/38 m. 5, 97-200 Tomaszów Mazowiecki*

**Inwestycja: budowa budynku magazynowego z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki,  
działka nr ewid. 1489, obręb 13 - Smardzewice**

**1. Funkcja i sposób zagospodarowania terenu:**

Funkcja: budynek użyteczności publicznej

Planowana inwestycja stanowi rozbudowę Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych, której celem jest tworzenie i utrzymywanie rezerw strategicznych wpisanych w dziedzinę bezpieczeństwa narodowego (a tym samym zarządzania kryzysowego, które może dotyczyć np. klęski żywiołowej, wojny czy innej sytuacji kryzysowej) stanowiąc rezerwę i środki do natychmiastowej obrony kraju w razie takiej potrzeby.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Projektowaną inwestycję realizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji według załącznika Nr 1 do niniejszej decyzji; oraz obowiązujących przepisów odrębnych.

Inwestycję realizować z zachowaniem parametrów technicznych określonych w niniejszej decyzji.

**LINIA ZABUDOWY:**

Dla realizacji planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczona w linii istniejącej zabudowy.

Lokalizacja inwestycji w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji ozn. ABCDEFGHIJKLMA – według załącznika Nr 1 do decyzji;

**WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**

- wielkość projektowanej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - od 0,04 do 0,05
- powierzchnia projektowanej zabudowy: od 5900,0m<sup>2</sup> do 6200,0m<sup>2</sup>
- powierzchnie biologicznie czynne, aktywne przyrodniczo - min. 40% pow. działki.

**GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:**

- SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ: od 60,0m do 70,0m
- WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ (gzymsu lub attyki):
  - od 8,0m do 11,0m

– GEOMETRIA DACHU:

- dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
- kąt nachylenia połaci dachowych: od 5° do 15°
- wysokość budynku w kalenicy: od 8,0m do 11,0m
- kierunek kalenicy na zasadniczej bryle budynku równoległy/prostopadły do wybranej granicy działki.

2) **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- Projektowane zamierzenie nie jest inwestycją, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczoną do inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Teren inwestycji położony jest w obszarze wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”.
- Teren inwestycji położony jest poza:
  - obszarami ograniczonego użytkowania,
  - terenami górnictwami,  
*Inwestycja jest zlokalizowana poza terenami górnictwami, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze.*
  - terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,  
*Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego teren inwestycji położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego.*
  - obszarami o znaczeniu historycznym, kulturowym czy archeologicznym.  
*Gmina nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej.*
  - zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - obszarami NATURA 2000,  
*Obszary przyrodnicze prawnie chronione ustanowione na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2016r. o ochronie przyrody w najbliższym położeniu i na terenie projektowanej inwestycji nie występują.*

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2021r. poz. 2233)

3) **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

teren projektowanej inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2020r., poz. 282) ani ujęty w ewidencji zabytków - nie wymaga ustalenia specjalnych warunków realizacji;

4) **Warunki ochrony melioracji wodnych**

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2021r. poz. 2233.)

5) **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Nieruchomość ozn. nr ewid. 1489 zaopatrzona jest w niezbędną infrastrukturę techniczną (przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne).

Dla planowanej inwestycji przewidziano:

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej - poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,



- odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę,
- zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła ciepła.

Dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej (116409E) na odcinku zlokalizowanym na dz. nr ewid. 2184 zapewniony jest poprzez istniejący zjazd.

Dla planowanej zabudowy zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych - min. 2 realizowane będzie w ramach istniejącego zaplecza parkingowego na terenie nieruchomości.

**6) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:**

planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;

**7) Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

Planowana inwestycja jest zlokalizowana poza:

- terenami górniczymi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.**

*Inwestycja zlokalizowana jest poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze.*

- terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,

*Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego teren inwestycji położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego.*

**8) Linie rozgraniczające teren inwestycji** granice terenu objętego niniejszą decyzją określono na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym ustalenie lokalizacji inwestycji następuje na podstawie art. 50 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

W toku postępowania, zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na tej podstawie stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne we wnioskowanym zakresie jest zgodne z przepisami odrębnymi, teren realizacji inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne, co zgodnie z art. 56 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliuguje właściwy organ do ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony:

- w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych ze Starostą Powiatu Tomaszowskiego.

W ustawowym terminie ww. organ nie przedstawił stanowiska na piśmie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp daje podstawę do uznania projektu decyzji za uzgodniony w wymaganym zakresie.

Projekt decyzji został uzgodniony również:

- w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Marszałkiem Województwa Łódzkiego – postanowieniem znak: GKIII.7634.752.2022.KK z dn. 30.05.2022r.

Z uwagi na powyższe, ustalono jak w treści decyzji.

### POUCZENIE

*Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.*

*Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie upoważnia do podejmowania robót budowlanych związanych z planowaną inwestycją.*

*Zajęcie pasa drogowego na cele nie związane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg wymaga zezwolenia zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej.*

*Organ wydający decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:*

- a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na terenie przedmiotowej inwestycji;*
- b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.*

*Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Wójty Gminy Tomaszów Mazowiecki w terminie czternastu dni od jej doręczenia. 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.*

*Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:*

*§ 1. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może rzec 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.*


*Na podstawie art. 130 § 4 jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania decyzja podlega wykonaniu.*

*Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej, na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz. U. z 2021r., poz.1923), załącznik „Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia”, część I, pkt 8.*

**Projekt decyzji sporządziła:** mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

**Załącznik Nr 1** - Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji.

**Załącznik Nr 2** - Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu inwestycji.

  
Karolina Piłtner-Machala  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej  
.....  
podpis osoby działającej w imieniu organu  
imię, nazwisko, stanowisko służbowe

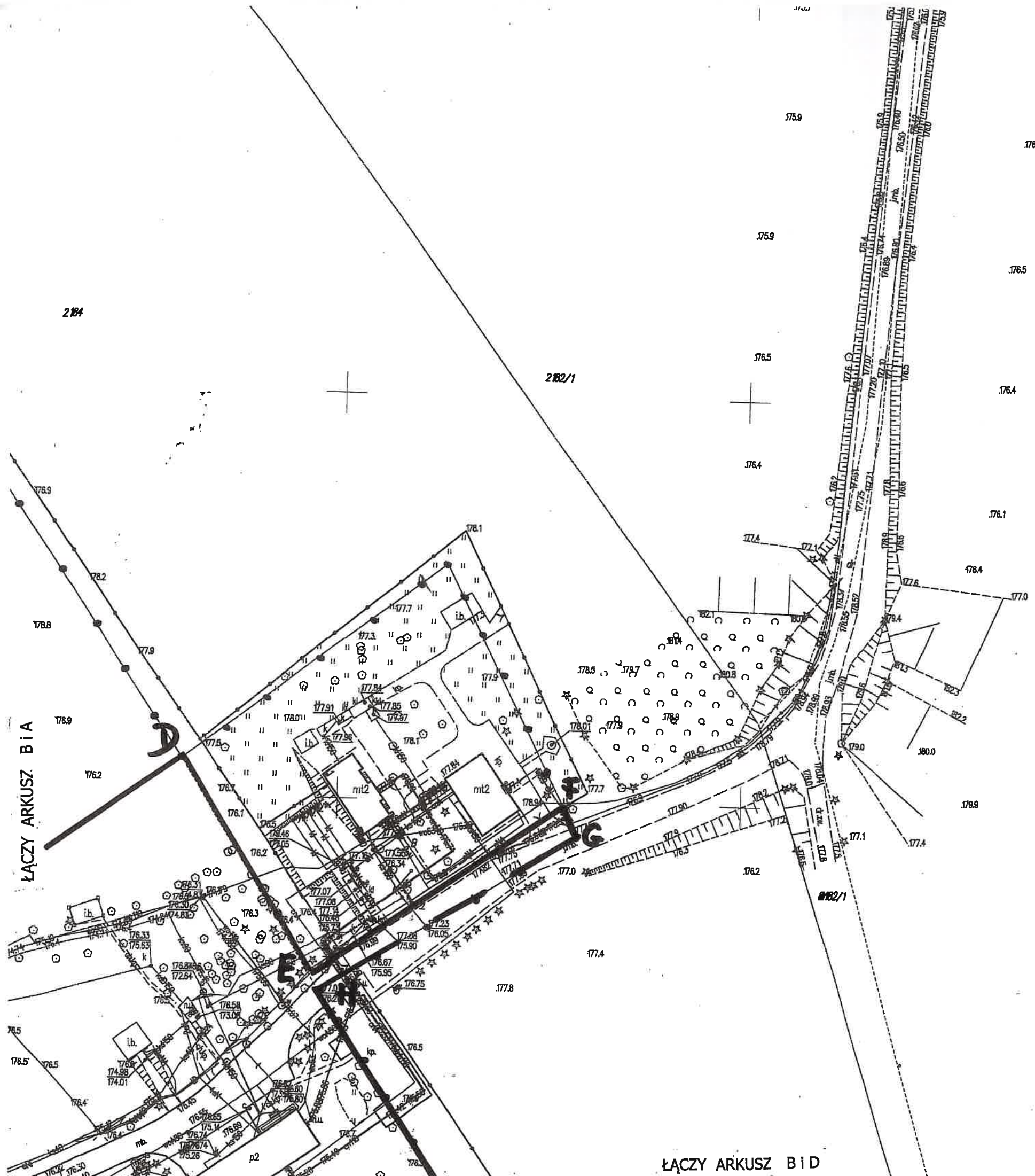
Otrzymują:

1. Robert Kwiatkowski, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą: PROIN Robert Kwiatkowski – pełnomocnik Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych
2. a/a.









URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

Z WÓJTA  
Krzysztof Wójcik  
Przewodniczący Rady Gminy  
Gospodarki Przemysłowej



Beata Kuźmińska  
97-200 TOMASZÓW TRZEB.  
ul. Włocławek 1, tel. 647-10-17  
nr. REG. 147542/44/97 w specjalności  
architekta - bez ograniczeń

**ZAŁĄCZNIK NR 1 ( Arkusz B )**  
**do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr ...../2022**  
Nr sprawy RG.6733.17.2022 z 21.06.2022

Inwestycja: budowa budynku magazynowego z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną ,

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, działka nr ewid. 1489 , obręb 13 - Smardzewice .

Sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej powiatu tomaszowskiego w skali 1 :1000 . Oryginalna kopia mapy w skali 1:1000 wraz z pieczętkami potwierdzającymi zgodność z oryginałem znajduje się w aktach sprawy.

 GRANICA DZIAŁKI nr 1489/6  
 NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

**ABCDEFGHIJKLMA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**  
Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO.0178.



ŁĄCZY ARKUSZ C I A

mgr inż. architekt  
**BEATA KUŹMIŃSKA**  
 97-300 PIOTRKÓW TRYB.  
 ul. Włostowska 144/647-10-1  
 ipr. N.B. IV 73424487 w sp. 10.10.10  
 architekt - bez ograniczeń

**URZĄD GMINY**  
**TOMASZÓW MAZOWIECKI**  
 97-200 Tomaszów Maz.  
 ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
 tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

**Z urzędu**  
*Karolina Piłkiewicz*  
 Kierownik Biura  
 Gospodarki Przemysłowej

ŁĄCZY ARKUSZ C I D

**ZAŁĄCZNIK NR 1 ( Arkusz C )****do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr. 17/2022**

Nr sprawy RG.6733.17.2022 z 21.06.2022

Inwestycja: budowa budynku magazynowego z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną ,

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki,  
 działka nr ewid. 1489 , obręb 13 - Smardzewice .

Sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej powiatu tomaszowskiego w skali 1:1000 . Oryginalna kopia mapy w skali 1:1000 wraz z pieczętami potwierdzającymi zgodność z oryginałem znajduje się w aktach sprawy.

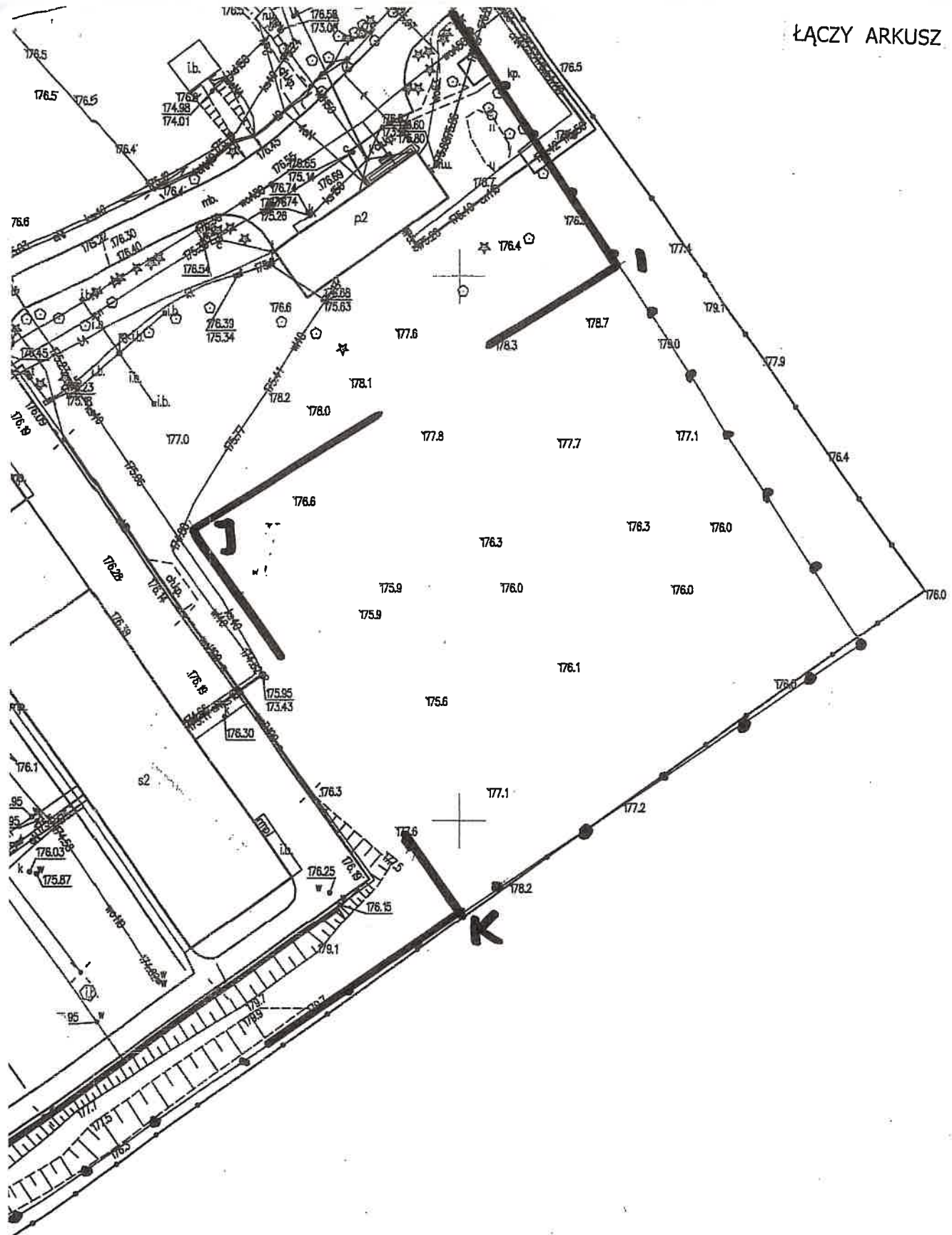
 GRANICA DZIAŁKI nr 1489

 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
**ABCDEFGHIJKLMA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**

ZAŁĄCZNIK sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.



ŁĄCZY ARKUSZ D I B



URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

Z URZĘDNIKA  
Karolina Piętnar-Wojcik  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przeszczepnej

mgr inż. architekt  
BEATA KUŹMIŃSKA  
97-200 TOMASZÓW TRYB.  
ul. Wiśniowa 11/1 tel. 647-10-11  
pr. NB.IV. 234/44/97 w specjalności  
architektura - bez ograniczeń

**ZAŁĄCZNIK NR 1 ( Arkusz D )**  
**do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr...../2022**  
Nr sprawy RG.6733.17.2022 z 21.06.2022.

Inwestycja: budowa budynku magazynowego z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną ,

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, działka nr ewid. 1489 , obręb 13 - Smardzewice .

Sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej powiatu tomaszowskiego w skali 1:1000 . Oryginalna kopia mapy w skali 1:1000 wraz z pieczętkami potwierdzającymi zgodność z oryginałem znajduje się w aktach sprawy.

GRANICA DZIAŁKI nr 1489  
NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

ABCDEFHIJKLMA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.



Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 17/2022  
o lokalizacji inwestycji celu publicznego  
znak: RG.6733.17.2022  
z dnia 21 czerwca 2022 roku

**ANALIZA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA**  
**warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy**  
**oraz stanu faktycznego i prawnego terenu inwestycji**

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503)

**Inwestycja: budowa budynku magazynowego z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki,  
działka nr ewid. 1489, obręb 13 - Smardzewice**

UWAGA: wyniki niniejszej analizy nie stanowią ustaleń decyzji, są jedynie uzasadnieniem rozstrzygnięć  
stanowiących treść decyzji.

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były materiały, które znajdują się w aktach sprawy:

- wniosek inwestora wraz z mapą sytuacja-wysokościowa w skali 1:1000
- Inwestor we wniosku wskazał granice terenu inwestycji oraz granice oddziaływania inwestycji.

Po rozpoznaniu sprawy o wydanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego na wniosek z dnia 15.04.2022r. stwierdzono, że planowane zamierzenie zalicza się do inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt 7 i 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmujące również obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 6 pkt 7 i 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami celem publicznym jest:

*pkt 7) budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń, niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, wynikających z umów lub porozumień międzynarodowych, ochrony granicy państwowej lub ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich*

*pkt 10) „inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach”*

W przedmiotowej sprawie odrębną ustawę o której mowa w pkt 10 jest „Ustawa o rezerwach strategicznych” z dnia 17 grudnia 2020r. (Dz. U z 2021r., poz. 255).

Planowana inwestycja stanowi rozbudowę Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych, której celem jest tworzenie i utrzymywanie rezerw strategicznych wpisanych w dziedzinę bezpieczeństwa narodowego (a tym samym zarządzania kryzysowego które może dotyczyć np. klęski żywiołowej, wojny czy innej sytuacji kryzysowej) stanowiąc rezerwę i środki do natychmiastowej obrony kraju w razie takiej potrzeby.

Na podstawie powyższego projektowaną inwestycję uznano za cel publiczny.

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

W sytuacji gdy wniosek czyni zadość wymaganiom formalnym i jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ustaw szczególnych to organ jest obowiązany



w sprawie wydać decyzję pozytywną. Organ rozpatrując wniosek bada, czy inwestycja spełnia przesłanki ściśle określone przepisami prawa. To nie od organu zależy czy na danym terenie możliwa będzie realizacja danej inwestycji lecz od tego, czy taką możliwość w konkretnym wypadku przewidują przepisy prawa.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z odrębnych przepisów,
- stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Inwestycja projektowana jest na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w myśl art. 50 ust. 1 i ust. 2a upzp lokalizowana może być w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### 1. Charakterystyka inwestycji:

Przedmiotem inwestycji jest: budowa budynku magazynowego z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

### 2. Analiza stanu prawnego i faktycznego terenu na którym przewiduje się lokalizację inwestycji:

Realizację planowanej inwestycji przewidziano jest na terenie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Powiatu Tomaszowskiego poniższym numerem:

Nr ewid. działki	Klasyfikacja użytku w liniach rozgraniczających teren inwestycji	Własność/gospodarowanie (zarząd)
1489	B, Ba	Własność: Agencja Rezerw Materiałowych

- Liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oznaczono teren objęty wnioskiem w granicach ww. działki.
- Inwestor we wniosku wskazał obszar oddziaływania inwestycji zawarty w granicach terenu inwestycji

### 3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w zakresie:

#### a) Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

##### LINIA ZABUDOWY:

Dla realizacji planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczona w linii istniejącej zabudowy.

Lokalizacja inwestycji w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji ozn. ABCDEFGHIJKLŁMA – według załącznika Nr 1 do decyzji;

##### WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:

- wielkość projektowanej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - od 0,04 do 0,05
- powierzchnia projektowanej zabudowy: od 5900,0m<sup>2</sup> do 6200,0m<sup>2</sup>
- powierzchnie biologicznie czynne, aktywne przyrodniczo - min. 40% pow. działki.

##### GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:

- SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ: od 60,0m do 70,0m
- WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ (gzymsu lub attyki):
  - od 8,0m do 11,0m
- GEOMETRIA DACHU:
  - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy,
  - kąt nachylenia połaci dachowych: od 5° do 15°
  - wysokość budynku w kalenicy: od 8,0m do 11,0m
  - kierunek kalenicy na zasadniczej bryle budynku równoległy/prostopadły do wybranej granicy działki.



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

- Projektowane zamierzenie nie jest inwestycją, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczoną do inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Teren inwestycji położony jest w obszarze wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”.
- Teren inwestycji położony jest poza:
  - obszarami ograniczonego użytkowania,
  - terenami górnictwami,  
*Inwestycja jest zlokalizowana poza terenami górnictwami, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze.*
  - terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,  
*Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego teren inwestycji położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego.*
  - obszarami o znaczeniu historycznym, kulturowym czy archeologicznym.  
*Gmina nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej.*
  - zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - obszarami NATURA 2000,  
*Obszary przyrodnicze prawnie chronione ustanowione na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2016r. o ochronie przyrody w najbliższym położeniu i na terenie projektowanej inwestycji nie występują.*

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2021r. poz. 2233)

**c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

Nieruchomość ozn. nr ewid. 1489 zaopatrzona jest w niezbędną infrastrukturę (przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne).

Dla planowanej inwestycji przewidziano:

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej- poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę,
- zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła ciepła.

Dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej (116409E) na odcinku zlokalizowanym na dz. nr ewid. 2184 zapewniony jest poprzez istniejący zjazd.

Dla planowanej zabudowy zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych min. 2 realizowane będzie w ramach istniejącego zaplecza parkingowego na terenie nieruchomości.

**d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

realizacja projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie może pozbawiać osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej lub powodować jego ograniczeń,



- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz powodować uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Organ wydający decyzje nie może oceniać zasadności, celowości projektowanej inwestycji.

Wydana decyzja nie uprawnia do prowadzenia robót budowlanych i nie przesadza o jej realizacji.

Ustalony w decyzji przedmiot inwestycji podlega dalszym szczegółowym ustaleniom na podstawie przepisów prawa budowlanego w odrębnym postępowaniu.

Do odrębnego postępowania należy równocześnie zagadnienie uprawnień inwestora do terenów objętych inwestycją.

#### USTALENIA ANALIZY:

Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego ma charakter decyzji związanej, co oznacza, że w sytuacji, gdy wniosek o ustalenie takiej lokalizacji czyni zadość wymaganiom formalnym i jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ustaw szczególnych, to organ jest obowiązany w sprawie wydać decyzję pozytywną.

Nie jest też organ uprawniony do analizowania zasadności takiej a nie innej lokalizacji inwestycji (jej proponowanego przebiegu).

Ustawodawca uznał, że cele publiczne są na tyle istotne dla wspólnoty, iż nie należy przy ich realizacji aż tak rygorystycznie zabiegać o kształtowanie ładu przestrzennego. Dlatego decyzja lokalizacyjna nie podlega tak daleko idącym rygorom, jakim podlega decyzja o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 u.p.z.p.), albowiem ma ona charakter wyjątkowy w tym znaczeniu, że obejmuje ściśle wyliczony katalog inwestycji o znaczeniu publicznym (por. *"Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz"* pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wyd. C. H. Beck Warszawa 2013, str. 387 i 389).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ma charakter deklaratoryjny, gdyż organ stwierdza w niej jedynie czy w świetle powszechnie obowiązującego prawa dopuszczalna jest realizacja danej inwestycji na wskazanym przez inwestora terenie. Organ nie ma więc uprawnień kształtujących, nie może stanowić o prawach i obowiązkach inwestora nie przewidzianych w ustawie lub akcie wykonawczym.

Organ, rozpatrując wniosek inwestora, bada jedynie czy dana inwestycja spełnia przesłanki ściśle określone przepisami prawa. To nie od uznania organu zależy, czy na danym terenie będzie możliwa realizacja danej inwestycji celu publicznego, lecz od tego, czy taką możliwość w konkretnym wypadku przewidują przepisy prawa.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że:

- Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego.
- Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dn. 27 maja 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym do decyzji, zgodne jest z przepisami odrębnymi i spełnia warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z tych przepisów.
- Planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego terenu na którym będzie realizowana.

**Analizę sporządziła:** mgr inż. arch. Beata Kuźmińska

wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

Z USTAWY  
Karolina Piłtner-Mackała  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej

.....  
podpis osoby działającej w imieniu organu  
imię, nazwisko, stanowisko służbowe