

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

### **Na podstawie:**

- art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 1, 3, 4, 5 art. 54, art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.),
- § 3-9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.),
- § 2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589),

### **oraz na podstawie przepisów odrębnych w tym w szczególności:**

- art. 6 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 marca 2022 r. **Gminy Dębica Kaszubska**, ul. ks. Antoniego Kani 16a, 76-248 Dębica Kaszubska,

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**  
dla inwestycji polegającej **na budowie świetlicy wiejskiej** w miejscowości Dobieszewo gmina Dębica Kaszubska (działka nr 169/3).

### **1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:**

- a) budowa świetlicy wiejskiej,
- b) świetlica wiejska o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
- c) teren objęty decyzją dotyczy następujących nieruchomości:

Lp.	Obręb	Nr działki	Właściciel-użytkownik	Użytkowanie gruntów
1.	Dobieszewo	169/3	Gmina Dębica Kaszubska	RIVa-0,45 ha

### **2. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności:**

- a) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - granice terenu objętego decyzją oraz oznaczenia zgodnie z mapą w skali 1:1000 stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej decyzji,
  - ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu należy uzgodnić z gestorami sieci, należy je eliminować za zgodą i na warunkach gestora sieci,
  - inwestycję projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust.1 prawa budowlanego),

b) wymagania dotyczące nowej zabudowy:

- linie zabudowy – 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej (działka nr 41/1),
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu (działki budowlanej) – 10%,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25m,
- budynek wolnostojący z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, o wysokości do 9,0m (od poziomu terenu do kalenicy), z dachem dwu- lub wielospadowym, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25-45<sup>0</sup> (kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym); kolory pokrycia dachowego: odcienie koloru ceglasto-brązowego lub kolor grafitowy (bez połysku); dopuszcza się doświetlenie poddasza (okna połaciowe, lukarny),

c) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren objęty decyzją położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”,
- planowane zamierzenie nie jest kwalifikowane w myśl § 2 i § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) jako potencjalnie znacząco oddziaływujące na środowisko,
- ewentualne usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Dębница Kaszubska - w trybie art. 83a) i 83f) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- obiekt budowlany nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- budowę należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska,
- zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.), w przypadku (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta),

d) w zakresie obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej (zgodnie z warunkami technicznymi zarządzającego siecią); na etapie decyzji o warunkach zabudowy uzyskano informację że istnieją techniczne możliwości odbioru ścieków (pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Dębownicy Kaszubskiej znak ZGK/T/345/2022 z dnia 17.02.2022 r.),
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (zgodnie z warunkami technicznymi zarządzającego siecią); na etapie decyzji o warunkach zabudowy uzyskano informację że istnieją techniczne możliwości dostawy wody (pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Dębownicy Kaszubskiej znak ZGK/T/345/2022 z dnia 17.02.2022 r.),
- ogrzewanie z indywidualnego niskoemisyjnego lub nieemisyjnego źródła ciepła,
- zaopatrzenie w energię energetyczną z sieci elektroenergetycznej - zgodnie z warunkami technicznymi zarządzającego siecią; w szczególności uzyskano potwierdzenie zapewnienia dostawy energii elektrycznej przez Energa-Operator S.A. Oddział w Koszalinie (pismo nr EOP-56-000864-2022 z dnia 17.02.2022 r.),
- z powstającymi odpadami komunalnymi postępować zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie Gminy Dębница Kaszubska w przepisach prawa miejscowego,

- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo po terenie własnej działki,
  - obsługa komunikacyjna z drogi publicznej powiatowej stanowiącej działkę nr 41/1 (za zgodą i na warunkach zarządcy drogi tj. Zarządu Dróg Powiatowych w Słupsku),
- e) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- Planowana inwestycja powinna zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego) w tym w szczególności:
- dot. warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
- Na podstawie przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1509 z późn. zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- dot. warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
- Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- dot. warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - dot. warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - dot. warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

### **3. Ustalenia linii rozgraniczających teren inwestycji:**

Linie rozgraniczenia inwestycji zgodnie z mapą w skali 1:1000 stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

Decyzja została wydana na wniosek zainteresowanego – (każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich). Ustalenia sposobu zagospodarowania terenu spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W szczególności uzyskano następujące uzgodnienia i opinie:

- Starosty Słupskiego - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji; w ten sposób uzgodnienie uważa się za dokonane (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku (postanowienia nr ARD.5151.76.2022.KP z dnia 11 kwietnia 2022 r.),

- Zarządu Dróg Powiatowych w Słupsku (opinia nr ZDP.GIU.071.1.72.2022 z dnia 05.04.2022 r.),

Sporządzenie projektu decyzji powierzono uprawnionemu urbniaście (projektantowi spełniającemu warunki określone w art. 5 pkt. 1 i 3 /w nawiązaniu do art. 50 ust. 4/ ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (wynikających z przepisów odrębnych) oraz analizy stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projektowane przedsięwzięcie dotyczy budowy inwestycji, na terenie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

Po dokonaniu analizy i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planowana jest inwestycja stwierdzono, że projektowana inwestycja spełnia standardy przepisów ochrony środowiska, nie ma negatywnego wpływu na zdrowie ludzi, teren nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego, ani nie ma negatywnego wpływu na żadną z form ochrony obszarowej, wymienionej w ustawie o ochronie przyrody.

Zgodnie z art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w [art. 165 ust. 1 pkt 1](#) ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2021 r. [poz. 478](#), [619](#) i [1630](#)), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych - należą do inwestycji celu publicznego.

W ramach wszczętej przez Urząd Gminy Dębница Kaszubska procedury publicznego zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w przedsięwzięcia, w wyznaczonym terminie nie zostały wniesione uwagi i wnioski dotyczące planowanej inwestycji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (z wyjątkiem sytuacji, kiedy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub w sprawie zgłoszenia robót budowlanych należy wystąpić do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Słupsku (przedkładając oświadczenie w sprawie tytułu do władania terenem oraz uzgodniony projekt budowlany – zgodnie z art. 33-34 ustawy Prawo budowlane).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (za pośrednictwem Wójta Gminy Dębica Kaszubska).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tutejszego organu, tj. 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji sporządził:

- mgr inż. arch. Aleksander Aziukiewicz (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 311/88)
- mgr Krzysztof Zawadzki (Uprawniony Urbanista – uprawnienia do projektowania nr 1433/94).

Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji stanowi mapa w skali 1:1000.

Załącznik nr 2 do niniejszej decyzji stanowi analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym analiza tekstowa /2.1/ i analiza graficzna /2.2).

Wyk. w 3 egz.:

1. wnioskodawca,
2. strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy),
3. a/a.

Sporządził: Danuta Matyszewska  
tel. 690 820 313, e-mail: [d.matyszewska@debnicakaszubska.eu](mailto:d.matyszewska@debnicakaszubska.eu)