



Dobra, 19 listopada 2024 r.

DECYZJA NR 49/2024**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1 i art. 52 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 poz.1130] oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 572], po rozpatrzeniu wniosku Starosty Polickiego złożonego w dniu 16 października 2024 r., zmienionego 08 listopada 2024r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku służby celno - skarbowej na cele oświatowo-administracyjne - na terenie działek nr: 884/28, 884/25 obręb Dobra i działki nr 899/1 obręb Dołuje, miejscowość Lubieszyn.

ustalam**lokalizację inwestycji celu publicznego**

polegającą na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku służby celno-skarbowej, usytuowanego na terenie działek nr: 884/28, 884/25, położonych w obrębie ewidencyjnym Dobra i działki nr 899/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Dołuje, gm. Dobra [woj. zachodniopomorskie], na cele oświatowo-administracyjne.

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – bez zmian;
 - b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy – bez zmian,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – bez zmian,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – bez zmian;
 - c) udział powierzchni:
 - zabudowy – bez zmian,
 - biologicznie czynnej – min. 30%;
 - d) szerokość elewacji frontowej – bez zmian;
 - e) wysokość zabudowy: bez zmian;
 - f) geometria dachu – bez zmian.
- 2) Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz.1225 z późniejszymi zmianami], a w szczególności:
 - a) wysokość pomieszczeń winna być zgodna z art. 72;
 - b) wyposażenie pomieszczeń winno odpowiadać określonym funkcjom pomieszczeń;
 - c) w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy spełnić wymogi działu VI.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 2) Planowana inwestycja winna również spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku [t.j.: Dz.U. z 2014 r. poz. 112].
- 3) W przypadku powstania zmiany użytku w działce powodujące zmianę danych ewidencyjnych, należy zgłosić ten fakt Staroście Polickiemu w terminie 30 dni od powstania tych zmian – zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1151].

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292] - w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustalam. Jeżeli podczas prowadzenia prac budowlanych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych oraz zasilenie w energię elektryczną - z instalacji zalicznikowych znajdujących się w obrębie terenu działki nr 884/28 [obr. Dobra].
- 2) Zaopatrzenie w ciepło - z zastosowaniem indywidualnego źródła ciepła.
- 3) Odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na zorganizowane składowisko odpadów.
- 4) Planowana ilość miejsc parkingowych: od 40 do 100 miejsc (zgodnie z wnioskiem).
- 5) Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie z drogi krajowej nr 10 poprzez działki: 274/9, 884/40, 884/39, 884/38, [obręb Dobra].
- 6) Dla planowanej inwestycji obowiązują również przepisy ppoż. i bhp.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianą] inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości, a w szczególności nie może nie może utrudniać dostępu do drogi i ograniczyć możliwości korzystania z mediów.
- 2) Należy uzyskać wszystkie uzgodnienia przewidziane prawem, nie wymienione wyżej.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Obszar inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1290], w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustala się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 16 października 2024 r. wpłynął wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na zmianie sposobu użytkowania z przebudową budynku służby celno-skarbowej na cele administracyjno - oświatowe na terenie działki nr: 884/28 położonej w obrębie ewidencyjnym Dobra, miejscowość Lubieszyn, gm. Dobra [woj. zachodniopomorskie].

Wniosek został skorygowany w dniu 08 listopada 2024r. w zakresie rozszerzenia inwestycji o działki 884/25 obręb Dobra i 899/1 obręb Dołuje oraz obsługę komunikacyjną.

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 50 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130], zwaną dalej Ustawą, lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z przepisem art.6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianą], celem publicznym jest:

*„budowa oraz 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 2023 r. poz. 742 z późniejszymi zmianami), **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”.*

A zatem planowana inwestycja wpisuje się w pojęcie inwestycji celu publicznego i z całą pewnością będzie miała charakter co najmniej lokalny.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonano analizy w zakresie:

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

W trakcie prowadzonego postępowania tutejszy organ zapewnił stronom czynny udział w toczącym się postępowaniu, zawiadamiając, pismem z dnia 21 października 2024 r., znak: RPPiWZ.WZ.6733.687.2024.ZW, strony o toczącym się postępowaniu administracyjnym.

Jednocześnie poinformowano o możliwości zapoznania się z dokumentacją, zgłaszania swoich warunków, wniosków, uwag i zastrzeżeń do postępowania.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy wystąpiono do właściwych instytucji o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w inwestycji.

Decyzja została uzgodniona z:

Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad – Postanowienie z dnia 18 listopada 2024r. znak: OSZ.Z-3.4351.196.2024.rm. W uzasadnieniu w/w Postanowienia organ wskazał, że w przypadku przebudowy układu komunikacyjnego – projekt techniczny przebudowy w (3 egz.) należy przedłożyć do uzgodnienia w tut. oddziale GDDKiA.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art.55 Ustawy niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną niniejszą decyzją.

Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi tytułu prawnego do nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowana.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 572] 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 niesienia odwołania przez ostatnia ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Wójt stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust.1 Ustawy, tj.:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie do 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z wnioskiem, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej przez organ wyższego stopnia – zgodnie z art. 51 ust 2h Ustawy.

Załączniki:

1. załącznik nr 1 – kopia mapy zasadniczej w skali 1 : 500
2. załącznik nr 2 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wynikających z przepisów odrębnych.

Otrzymuje:

Starosta Policki

Z up. Wójta Gminy

mgr Zofia Iwona Wajda
Kierownik Referatu
ds. Planowania Przestrzennego
i Warunków Zabudowy