

DŚ.6733.2.2024.RB

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI
CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. z późn. zm.) i w związku z art. 4, ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz w nawiązaniu do art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. Ustaw z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz.1688),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i poz. 803),

po rozpatrzeniu wniosku: **Gmina Karnice**
ul. Nadmorska 7,
72-343 Karnice,

z dnia 09.02.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 09.02.2024 r.), uzupełnionego w dniu 20.02.2024 o wypis z rejestru gruntów oraz uzupełnionego w dniu 01.03.2024 o kopię mapy zasadniczej w skali 1:500, zmienionego w dniu 12.03.2024 r. i 20.03.2024 r.

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na:

BUDOWIE BUDYNKU CENTRUM OBSŁUGI LOKALNEJ SPOŁECZNOŚCI I INICJATYW GMINY KARNICE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁCE NR 108/2, OBRĘB KARNICE GMINA KARNICE.

i dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych i stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz

po dokonaniu uzgodnień wymaganych zgodnie z art. 53 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

USTALAM
LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla inwestycji polegającej na:

BUDOWIE BUDYNKU CENTRUM OBSŁUGI LOKALNEJ SPOŁECZNOŚCI I INICJATYW GMINY KARNICE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁCE NR 108/2, OBRĘB KARNICE GMINA KARNICE.

1. Rodzaj inwestycji:

1.1. Rodzaj zabudowy: zabudowa wolnostojąca.

1.2. Funkcja zabudowy: administracyjna. Budynek użyteczności publicznej - budynek

administracji publicznej (PKOB 1220).

- 1.3. Zakres inwestycji – budowa budynku centrum obsługi lokalnej społeczności i inicjatyw Gminy Karnice, poprzedzona rozbiórką istniejącego budynku, wraz z zagospodarowaniem terenu w m.in. ciągu pieszego, instalacje zewnętrzne, zieleni, miejsce składowania odpadów, elementy małej architektury.
- 1.4. Powierzchnia działki – 3741 m²
- 1.5. Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu art. 7 ustawy o gruntach rolnych i leśnych.
- 1.6. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze Natura 2000.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2.1.1. wyznaczono zakres inwestycji oraz nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2.1.1 dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
 - 2.1.1.1 okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m,
 - 2.1.1.2 zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m
- 2.1.2. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 16%
- 2.1.3. udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki;
- 2.1.4. szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki – od 25,0 m do 30,0 m;
- 2.1.5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 7,5 m do 12,0 m;
- 2.1.6. maksymalna wysokość – do 12,0 m;
- 2.1.7. kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – nie dotyczy;
- 2.1.8. geometria dachu – dach płaski;
- 2.1.9. kierunek głównej kalenicy dachu budynku - nie dotyczy;
- 2.1.10. na terenie przedmiotowej działki należy zapewnić miejsce przeznaczone na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2.1.11. obiekt będący przedmiotem inwestycji wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych 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) oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań podstawowych i warunków użytkowych oraz innych wymienionych w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);
- 2.1.12. planowaną inwestycję na przedmiotowej działce należy sytuować od granic z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, a także przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej, o drogach publicznych.

2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 2.2.1. działania inwestycyjne należy prowadzić w taki sposób, aby warunki naturalne środowiska nie uległy ograniczeniu lub zniekształceniu;
- 2.2.2. nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające

- zanieczyszczeniom środowiska;
- 2.2.3. w celu ochrony środowiska i zdrowia ludzi planowane przedsięwzięcie należy zrealizować w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy związanych z przedmiotowym zagadnieniem;
 - 2.2.4. przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;
 - 2.2.5. planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu;
 - 2.2.6. ewentualne ogrodzenie terenu planowanej inwestycji nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Ewentualne ogrodzenie działki należy uwzględnić w projekcie budowlanym bądź dokonać odrębnego zgłoszenia przed przystąpieniem do jego wykonania w Starostwie Powiatowym w Gryficach;
 - 2.2.7. w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Karnice.

2.3 usługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 2.3.1 na terenie działki, stosownie do jej przeznaczenia, sposobu zabudowy oraz odpowiednio do potrzeb, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo w niezbędnej ilości, lecz nie mniej niż 15 miejsc, zrealizowane na powierzchni terenu;
- 2.3.2 zaopatrzenie w energię elektryczną – wg. warunków technicznych wydanych przez gestora sieci,
- 2.3.3 odprowadzenie wód opadowych:
 - 2.3.3.1 do kanalizacji deszczowej – wg. warunków technicznych wydanych przez gestora sieci,
 - 2.3.3.2 dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy powierzchniowo na terenie działki poprzez rozsączanie, pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy chłonności terenu (działki);
 - 2.3.3.3 dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych i wykorzystanie do nawadniania zieleni;
- 2.3.4 zaopatrzenie w wodę – istniejące – bez zmian;
- 2.3.5 odbiór ścieków – wg. warunków technicznych wydanych przez gestora sieci;
- 2.3.6 zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym ochrony środowiska z dopuszczeniem wykorzystania sieci gazowej;
- 2.3.7 dojazd i dojazd do terenu oraz do obiektów i urządzeń z nimi związanych: z działki drogowej Nr 108/1 i nr 228, obręb Karnice (droga wojewódzka DW110), zgodnie z załącznikiem graficznym.

2.4 wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 2.4.1 projektowane zamierzenie inwestycyjne nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;

- 2.4.2 poszanowanie, występujących w zasięgu obszaru obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 2.4.3 projektowane zamierzenie inwestycyjne powinno uwzględniać wymagany w przepisach dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2.4.4 należy stworzyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz w maksymalny sposób ograniczyć uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wg załącznika graficznego stanowiącego integralną część decyzji:

- 3.1 Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 108/2, Obręb Karnice;
- 3.2 Na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500, naniesiono zgodnie z normą PN-B-01027 następujące oznaczenia:
 - 3.2.1 granice działki objętej wnioskiem,
 - 3.2.2 nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 3.2.3 zakres inwestycji,
- 3.3 Załącznikiem do niniejszej decyzji jest analiza i jej wyniki.

Uzasadnienie.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne usytuowane jest na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż warunki zabudowy ustalono w trybie określonym w art. 50 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) „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. poz. 1668, z późn. zm.), 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”. stanowi cel publiczny.

Takim działaniem jest wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, w związku z powyższym ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego.

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 związku z powyższym przeprowadzono jedynie analizę zgodności z przepisami odrębnymi i stwierdzono, że planowana inwestycja jest możliwa do zrealizowania.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja ta jest etapem wstępnym procesu inwestycyjnego, w którym organ orzekający określa dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym przez inwestora terenie.

Nadmienia się również, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane w zakresie całego zamierzenia inwestycyjnego *„Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę”.*

Projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia organom określonym, w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego (w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych (Trzęsacz GT-1, wody termalne) – milcząca zgoda.
2. Zarządca Drogi – Zarząd Dróg Wojewódzkich (w zakresie dostępu do drogi publicznej) Postanowienie znak: ZZDW-3.4053.37.2024.ARy z dnia 10.04.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 10.04.2024 r.)
3. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna Województwa Zachodniopomorskiego w Gryficach (w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych) - Postanowienie znak: ZNS.9022.4.2.4.2024 z dnia 16.04.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 16.04.2024 r.)

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom – stosownie do wymagań art. 10 § 1 k. p. a. – zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie Strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji. Decyzja ta jest etapem wstępnym procesu inwestycyjnego, w którym organ orzekający określa dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym przez inwestora terenie.

Pouczenie

- 4.1. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4.2. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Wójta Gminy Karnice w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
- 4.3. Zgodnie z art. 127a Kodeksu Postępowania Administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o rzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
- 4.4. Zgodnie z art. 51 ust. 2 h w nawiązaniu do 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy do Wójta Gminy Karnice może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej do organu wyższego stopnia za pośrednictwem Wójta Gminy Karnice, w razie niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie przewidzianym na podstawie art. 64 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Ww. termin przewidziany ustawowo liczy się zgodnie z art. 57 ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.). Informuje się również, że do terminu wyznaczonego na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, 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.
- 4.5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w pkt. 5.4 niniejszego pouczenia, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.

Projekt decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej Nr Z-373, uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)

INFORMACJA

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy zostanie stwierdzone wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, stwierdzenia wygaśnięcia decyzji nie stosuje się.

Zakres planowanej inwestycji ograniczają ww. ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno – budowlane.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Wniosek o pozwolenie na budowę, poprzedzony wnioskiem o pozwolenie na rozbiórkę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Gryficach.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci:
 - a) papierowej - w 3 egzemplarzach albo
 - b) elektronicznej
- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Wniosek o pozwolenie na budowę składa się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).

URZĄD GMINY
ul. Nadmorska 7, tel. 91 387 72 27
72-343 KARNICE
tel. 91 387 102 206

Decyzja stała się ostateczna
26. 04. 2024
dnia

WÓJT GMINY
Lech Puzdrowski

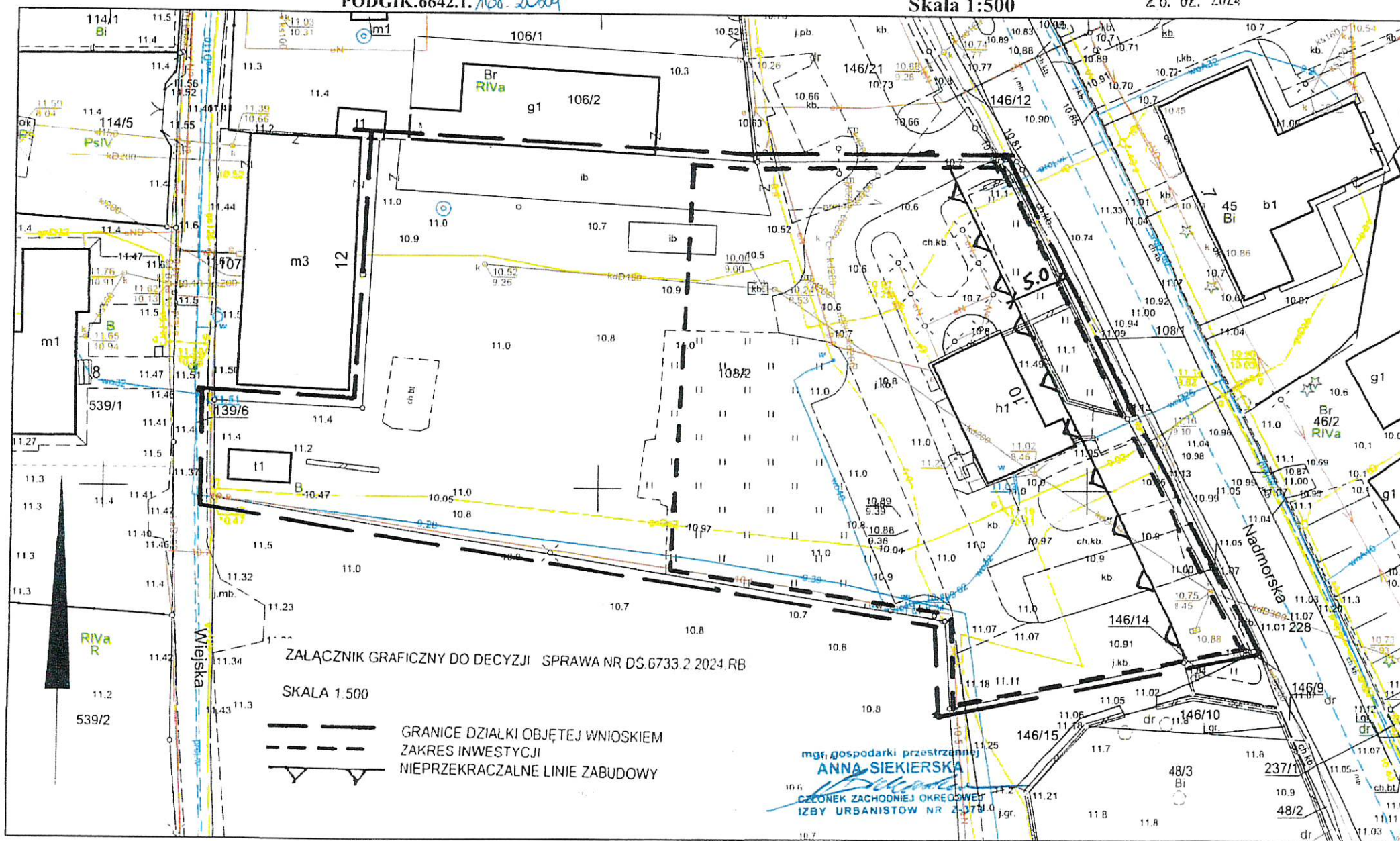
Z up. Wójta
mgr Radosław Borowy
podinspektor

Załączniki:

- Nr 1– Załącznik graficzny - kopia mapy zasadniczej w skali 1:500.
Nr 2 - Analiza.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a.



**ANALIZA SPORZĄDZONA W POSTĘPOWANIU ZWIĄZANYM Z WYDANIEM DECYZJI O
USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

dla inwestycji polegającej na:

**BUDOWIE BUDYNKU CENTRUM OBSŁUGI LOKALNEJ SPOŁECZNOŚCI I INICJATYW GMINY
KARNICE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁCE NR 108/2, OBRĘB KARNICE
GMINA KARNICE.**

1. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy jest analiza prawna i faktyczna dotycząca działki nr 108/2 obręb Karnice, dla której wnioskowana jest inwestycja polegająca na Budowie budynku centrum obsługi lokalnej społeczności i inicjatyw Gminy Karnice wraz z zagospodarowaniem terenu.

2. Cel analizy.

Ustalenie, czy dla w/w Inwestycji, tj. budynku użyteczności publicznej - budynek administracji publicznej (PKOB 1220) możliwe jest ustalenie warunków zabudowy w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 w związku z brakiem miejscowego planu dla terenu objętego zakresem inwestycji.

3. Podstawa opracowania.

- 3.1. Wniosek Inwestora.
- 3.2. Kopia mapy zasadniczej dostarczona przez Wnioskodawcę.
- 3.3. Informacja z rejestru gruntów.
- 3.4. Wizja lokalna w terenie.
- 3.5. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
- 3.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i z 2021 r. poz. 2399).
- 3.7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).
- 3.8. Polska Norma PN-B-01027.

4. Merytoryczny zakres analizy.

4.1. Stan faktyczny i prawny terenu

1. Planowana inwestycja nie jest położona w zakresie stref ochrony uzdrowiska, zatem do niniejszego postępowania nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2006 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Decyzja nie będzie wymagała uzgodnienia Ministra Zdrowia, gdyż obowiązek ten nie wynika z żadnego przepisu odrębnego.
2. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską ani nie dotyczy obiektów objętych taką ochroną, wobec powyższego art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania (decyzja nie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).
3. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektowaną decyzję należy uzgodnić z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W związku z powyższym planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga uzgodnienia z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną Województwa Zachodniopomorskiego w Gryficach.
4. Planowana inwestycja nie jest położona w granicach pasa technicznego ani pasa ochronnego brzegu morskiego. Wobec powyższego nie ma zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzja nie wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Szczecinie).
5. Planowana inwestycja nie jest położona na terenie górniczym, wobec powyższego nie ma zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzja nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu).

6. Planowana inwestycja nie jest położona na terenie udokumentowanych złóż kopalin, uznanych za strategiczne złoża kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, wobec powyższego nie ma zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzja nie wymaga uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw środowiska).
7. Planowana inwestycja znajduje się na terenie o udokumentowanych złożach kopalin i wód podziemnych (Trzęsacz GT-1, wody termalne), wobec powyższego ma zastosowanie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzja wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego).
8. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. W związku z powyższym nie podlega uzgodnieniu ze Starostą jako właściwemu organowi ochrony środowiska.
9. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenie gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, wobec powyższego Decyzja nie wymaga uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych (Starostwo i Wody Polskie Zarząd Zlewni).
10. Planowana inwestycja nie znajduje się w granicach jakiegokolwiek parku narodowego, czy też otuliny takiego parku. Wobec powyższego nie ma zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11. Planowana inwestycja nie jest położona w granicach specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 PLB 320010 Wybrzeże Trzebiatowskie. Wobec powyższego nie ma zastosowania w niniejszym postępowaniu art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – decyzja nie wymaga uzgodnienia z RDOŚ.
12. Planowana inwestycja przylega do pasa drogi wojewódzkiej. Wobec powyższego w niniejszym postępowaniu ma zastosowanie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi, tj. Zarządem Dróg Wojewódzkich.
13. Działka objęta wnioskiem nie przylega do pasa drogi powiatowej. Wobec powyższego w niniejszym postępowaniu nie mają zastosowania przepisy ustawy o drogach publicznych i art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - decyzja nie wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych.
14. Działka objęta wnioskiem nie przylega do pasa drogi gminnej. Wobec powyższego w niniejszym postępowaniu nie mają zastosowania przepisy ustawy o drogach publicznych i art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Decyzja nie wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg Gminnych.
15. Planowana inwestycja nie przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym. W związku z powyższym nie podlega uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.
16. Planowana inwestycja nie jest położona na obszarze inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonym w planie województwa - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. W związku z powyższym nie podlega uzgodnieniom z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego.
17. Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i nie będzie wymagać pozwolenia wodno prawnego w rozumieniu ustawy prawo wodne. Wobec powyższego nie będą miały tu zastosowania przepisy art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja nie będzie wymagała uzgodnienia z Wodami Polskimi - RZGW oraz Nadzorem Wodnym.
18. Planowana inwestycja nie jest:
 - a) zakładem nowym w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
 - b) zmianą, o której mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) nową inwestycją w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii;
 Wobec powyższego nie będą miały zastosowania przepisy art. 53 ust. 4 pkt 12 lit. a, b i lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

19. Planowana inwestycja nie stwarza zagrożenia dla ruchu statków powietrznych korzystających z lotniska. Wobec powyższego nie ma zastosowania art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja nie będzie wymagała uzgodnienia z :
 - 19.1. Prezesem Urzędu - w przypadku lotniska cywilnego;
 - 19.2. Ministrem Obrony Narodowej w sprawach rekrutacji, operacyjno-obronnych i administracji niezespolonej - w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych,
 - 19.3. Ministrem właściwym do spraw wewnętrznych - w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk służb porządku publicznego.
 Wobec powyższego nie będą miały zastosowania przepisy art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
20. Planowana inwestycja nie wchodzi w zakres obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej. W związku z powyższym nie podlega uzgodnieniu z właściwym podmiotem zarządzającym.
21. Planowana inwestycja nie wchodzi w zakres stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej. W związku z powyższym nie podlega uzgodnieniu z właściwym organem wojskowym.
22. Planowana inwestycja nie wchodzi w zakres lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego. Wobec powyższego nie będą miały zastosowania przepisy art. 53 ust. 4 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja nie będzie wymagała uzgodnień z Spółką Celową.
23. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
24. Planowana inwestycja nie jest położona w strefie wchodzącej w zakres minimalnej odległości elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724 i z 2023 r. poz. 553).
25. Planowana inwestycja nie jest położona w odległości wymaganej przepisami art. 53 ust. 5e. Wobec powyższego nie wymaga zasięgnięcia opinii od operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego.
26. Planowana inwestycja nie jest położona w odległości wymaganej przepisami art. 53 ust. 5e. Wobec powyższego nie wymaga zasięgnięcia opinii od operatora systemu przesyłowego gazowego oraz operatora systemu dystrybucyjnego gazowego, a także podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi.

4.2. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4.3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

- W myśl art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami planowana inwestycja stanowi cel publiczny, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.)
- Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja celu publicznego jest lokalizowana w przypadku braku planu miejscowego w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Teren obejmujący przedmiotową działkę jest terenem oznaczonym symbolem B - budowlana.
- Planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu art. 7 ustawy o gruntach rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2409)
- Planowana inwestycja nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000 PLB,
- Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają i nie regulują sposobu realizacji tego rodzaju inwestycji i sposobu zagospodarowania terenu. W związku z powyższym planowane zamierzenie inwestycyjne jest dopuszczalne na wnioskowanym terenie, tj. na dz. 78, Obręb Karnice, gmina Karnice.

5. Wnioski.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego nie stwierdzono przeszkód lokalizacji wnioskowanej inwestycji, co umożliwia przystąpienie do procedury wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze (...) decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego”.

Zgodnie z art. 50 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego”.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) planowana inwestycja stanowi cel publiczny, ponieważ zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy 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. poz. 1668, z późn. zm.), 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”. Takim działaniem jest wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, w związku z powyższym ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego.

Nadmienia się również, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane w zakresie całego zamierzenia inwestycyjnego „Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę”.

W wyniku uzgadniania planowanej inwestycji mogą zostać ujawnione inne okoliczności jej realizacji lub nałożone szczególne warunki jej realizacji.

Biorąc pod uwagę, iż dokonując analizy przy ustalaniu lokalizacji celu publicznego nie wyznacza się obszaru analizowanego, gdyż nie analizuje się parametrów zabudowy otaczającej teren inwestycji, wyniki analizy nie posiadają załącznika graficznego.

luty, 2024 r.

Analizę sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej Nr Z-373, uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650) - mgr Anna Sikińska.