

WÓJT GMINY KOŁBASKOWO

Kołbaskowo, dnia 12.10.2021r.

GN.6730.126.2021.MC

**Decyzja nr 18/2021  
o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1 i 3, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z 3 września 2021 r., złożonego Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, al. Piastów 17 70-310 Szczecin,

**ustalam**

**na rzecz Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, al. Piastów 17 70-310 Szczecin, lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, polegającą na rozbiórce istniejącego na działce nr 5/58 budynku gospodarczego i budowie budynku gospodarczego z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 5/58 i części działki nr 5/59 z obrębu geodezyjnego Ostoja, gmina Kołbaskowo.**

Teren wnioskowanej inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji: kopii cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:500.

**I. Rodzaj inwestycji: budynek gospodarczy zaplecza sanitarnego i magazynowego w gospodarstwie rolnym**

Opis zamierzenia inwestycyjnego: Rozbiórka istniejącego na działce nr 5/58 budynku gospodarczego o numerze identyfikacyjnym 321102\_2.0010.115\_BUD. Budowa wolno stojącego budynku gospodarczego w celu zaspokojenia potrzeb sanitarnych i magazynowych pracowników i studentów wykonujących prace rolne na działkach nr 5/58 i 5/59. Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej.

## II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

### a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **Funkcja zabudowy:** dla planowanej inwestycji ustala się funkcję gospodarczą o przeznaczeniu sanitarnym i magazynowym w gospodarstwie rolnym.
- **Linie zabudowy:** odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy<sup>1</sup> zgodną z przepisami art.43 ust.1 ustawy o drogach publicznych: w odległości 20 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3926Z, działki drogowej nr 12/3, przebiegającej poza terenem zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.
- **Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem:** odstępuje się od ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy wnioskowanego budynku nie przekroczy 90 m<sup>2</sup>.
- **Szerokość elewacji frontowej:** ustala się szerokość elewacji frontowej (elewacji skierowanej w stronę działki drogowej nr 12/3) nie przekraczającą 8 metrów.
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** ustala się wysokość elewacji frontowej, liczoną od rzędnej terenu przy budynku do górnej krawędzi dachu, nie większą niż 4 metry.
- **Geometria dachu:** ustala się dach płaski.

### b) warunki ochrony środowiska:

- Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

---

<sup>1</sup> **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia ściany budynku. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy o nie więcej niż 0,5 metra dachu budynku.



- Na działkach nr 5/58 i 5/59 występują grunty klasy II. Wnioskowany budynek stanowi uzupełnienie zabudowy w gospodarstwie rolnym, prowadzonym przez Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w obrębie Ostoja. Gruntami rolnymi w rozumieniu art.2 ust.1 p. 3 ustawy z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych są również grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu – nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych działek nr 5/58 i 5/59 na cele nierolnicze.
- W oparciu o art. 29 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.), prace budowlane należy programować i prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, w tym należy zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody. Ewentualna przebudowa urządzeń melioracyjnych dla potrzeb inwestycji powinna być zaopiniowana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Szczecinie.
- Teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszaru górniczego. Dla terenu inwestycji brak jest udokumentowanych zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych.

**c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.), przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub

zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

**d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną za pośrednictwem instalacji istniejących na działce nr 5/58, w ramach umów podpisanych z zarządcami a sieci. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe. Odprowadzenie wód opadowych do projektowanego zbiornika retencyjnego. W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych zbiornik na wody opadowe może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
- Dla planowanej inwestycji obowiązują ustalenia uchwały nr XXXV/540/18 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 września 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 października 2018 r., poz.4984).
- Dla planowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

**e) warunki obsługi w zakresie komunikacji:**

- Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej: drogi powiatowej nr 3926Z, działki drogowej nr 12/3, z istniejącym zjazdem.
- Wymaganą dla planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych określi projektant. Miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie inwestycji.

**f) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi



publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz uciążliwości powodowane przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

**g) inne wymagania formalne:**

- Ustalenia niniejszej decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.**

Opieczętowany załącznik w liczbie 1 stanowi integralną część niniejszej decyzji.

**Uzasadnienie decyzji**

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z art. 6 p.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Na podstawie art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) inwestycja celu publicznego lokalizowana jest na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji 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.

Na podstawie analizy przeprowadzonej zgodnie z art. 53 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy, dotyczącej warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, a także po uzyskaniu stanowisk innych organów, stwierdzam,

że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające ustalenie jej lokalizacji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska i z Wydziałem Dróg Publicznych Starostwa Polickiego oraz z Państwowym Gospodarstwem Wodnym, Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Szczecinie. Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Pouczenie**

Informuję, że na etapie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności. Obowiązkiem wnioskodawcy przy ubieganiu się o uzyskanie pozwolenia na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że przystąpienie do robót budowlanych może nastąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o lokalizacji celu publicznego można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz **nie daje prawa do korzystania z gruntów komunalnych Gminy Kołbaskowo jak również nie może być rozumiane jako udzielenie przez Gminę Kołbaskowo cywilnoprawnej zgody na korzystanie z terenu w sposób określony niniejszą decyzją.**

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

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT  
Małgorzata Schwab

Otrzymują:

1. Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie  
al. Piastów 17  
70-310 Szczecin.
2. a/a (2 egz.)

Załącznik:

Kopie mapy w skali 1:500

Do wiadomości (bez załączników):

Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego  
ul. Korsarzy 34  
70-540 Szczecin

1109  
S. 1109



sporządził:  
mgr inż. arch. Maciej Furmańczyk  
wpis na listę  
Zachodniopomorskiej Okręgowej  
Izby Architektów - ZP 5057

**NIEPRZEKRACZALNA  
LINIA ZABUDOWY**

**20.00 OD ZEWN.  
KRAWĘDZI JEZDNI**

**URZĄD GMINY KOLBASKOWE**  
załącznik Nr ... do decyzji  
dnia ... 12.10.2021r.  
znak ... GN.C.930.126.2021.MC

W.G.T.  
ipoc.pl  
Małgorzata Schwarz

----- obszar objęty opracowaniem

SKALA 1:500

