

**DECYZJA Nr 2/2023
o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.07.2023 r. Gminy Golczewo z siedzibą ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku Szkoły Podstawowej w Golczewie wraz z adaptacją i przebudową na Żłobek Miejski, położonym na działkach o nr ewidencyjnym 631/1 i 632/15 obręb 0005 Golczewo

u s t a l a m

na rzecz Gminy Golczewo z siedzibą ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo, lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku Szkoły Podstawowej w Golczewie wraz z adaptacją i przebudową na Żłobek Miejski, położonym na działkach o nr ewidencyjnych 631/1 i 632/15 obręb 0005 Golczewo, gmina Golczewo.

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa. Budynek oświaty nauki i kultury.

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

- 2.1. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
- 2.2. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- 2.3. Projektowany sposób zagospodarowania terenu - zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – kod przeznaczenia terenu: „2 9 US” - teren usług edukacji.
- 2.4. Należy przewidzieć na terenie własnym inwestora miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zachować obowiązujące odległości.
- 2.5. Należy spełnić wymogi bezpieczeństwa pożarowego w zakresie, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) ustala się:

- 3.1. **linia zabudowy** – nie ustala się, realizacja w ramach istniejącego budynku,
- 3.2. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji,
- 3.3. **szerokość elewacji frontowej** – nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji,
- 3.4. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji,
- 3.5. **geometria dachu:**
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych – bez zmian,
 - b) wysokość kalenicy dachu - bez zmian,
 - c) układ połaci dachowych – bez zmian,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu – bez zmian.
- 3.6. Miejsca do parkowania samochodów osobowych - istniejąca liczba 30 miejsc bez zmian.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

- 4.1 Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
- 4.2 Obiekty budowlane wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi.
- 4.3 Teren inwestycji usytuowany jest poza obszarami chronionymi w tym poza obszarami Natura 2000, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).

5. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna – bez zmian poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej położonej w działce o nr ewidencyjnym 370/2 ul. Szkolna.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego przyłącza do sieci kanalizacyjnej.
- 6.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego przyłącza kanalizacji deszczowej.
- 6.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji, należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami (uchwała nr XXIV/189/2021 z dnia 15.01.2021 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Goleczewo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2021 poz. 641).
- 6.6. Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej.
- 6.7. Zaopatrzenie w gaz - z istniejącego przyłącza do sieci gazowej.
- 6.8. Zaopatrzenie w ciepło – z istniejącego przyłącza do sieci ciepłowniczej.
- 6.9. Zaopatrzenie w środki łączności - z istniejącego przyłącza do sieci.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
- 7.1.1. dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 7.1.2. ograniczenia z korzystania układu komunikacyjnego.
- 7.2. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ochrona według przepisów odrębnych

- 8.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren działek nr 631/1 i 632/15 stanowi grunt sklasyfikowany jako inne tereny zabudowane o symbolu Bi o łącznej powierzchni 2,1871 ha.
- 8.3. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji (granica terenu działek 631/1 i 632/15) wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

10. Okres ważności decyzji

Decyzja jest ważna bezterminowo, o ile nie zostanie stwierdzone jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12.07.2023 r. Gmina Golczewo z siedzibą ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo, wystąpiła do Burmistrza Golczewa o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla działek nr 631/1, 632/15 obręb 0005 Golczewo, dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku Szkoły Podstawowej w Golczewie wraz z adaptacją i przebudową na Żłobek Miejski.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Dla terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Inwestycja zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) stanowi inwestycję celu publicznego, która leży w interesie społecznym i służy ogółowi mieszkańców. W takim przypadku decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się w oparciu o art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy w zakresie 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 podstawie zebranego materiału dowodowego po jego przeanalizowaniu pod kątem możliwości realizacji inwestycji oraz z uwagi na specyfikę, zakres i charakter inwestycji w ramach warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego po zrealizowaniu inwestycji, parametry tj. obowiązująca linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki), geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość kalenicy dachu i jej kierunek w stosunku do frontu działki pozostają bez zmian.

Dokonując oceny zebranych materiałów w niniejszej sprawie organ stwierdził co następuje:

- wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie, gdzie znajduje się zespół budynków szkolnych. Inwestycja z uwagi na swój zakres i charakter nie będzie kolidowała z funkcją zastaną na danym terenie,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej położonej w działce o nr ewidencyjnym 370/2 ul. Szkolna,
- dla planowanej inwestycji możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej jest wystarczająca,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – gdyż stanowi inne tereny zabudowane o symbolu Bi,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, jednakże w tym przypadku nie zachodziła taka konieczność.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną - mgr Rafała Tokarskiego zgodnie z art. 60 ust. 4 na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie

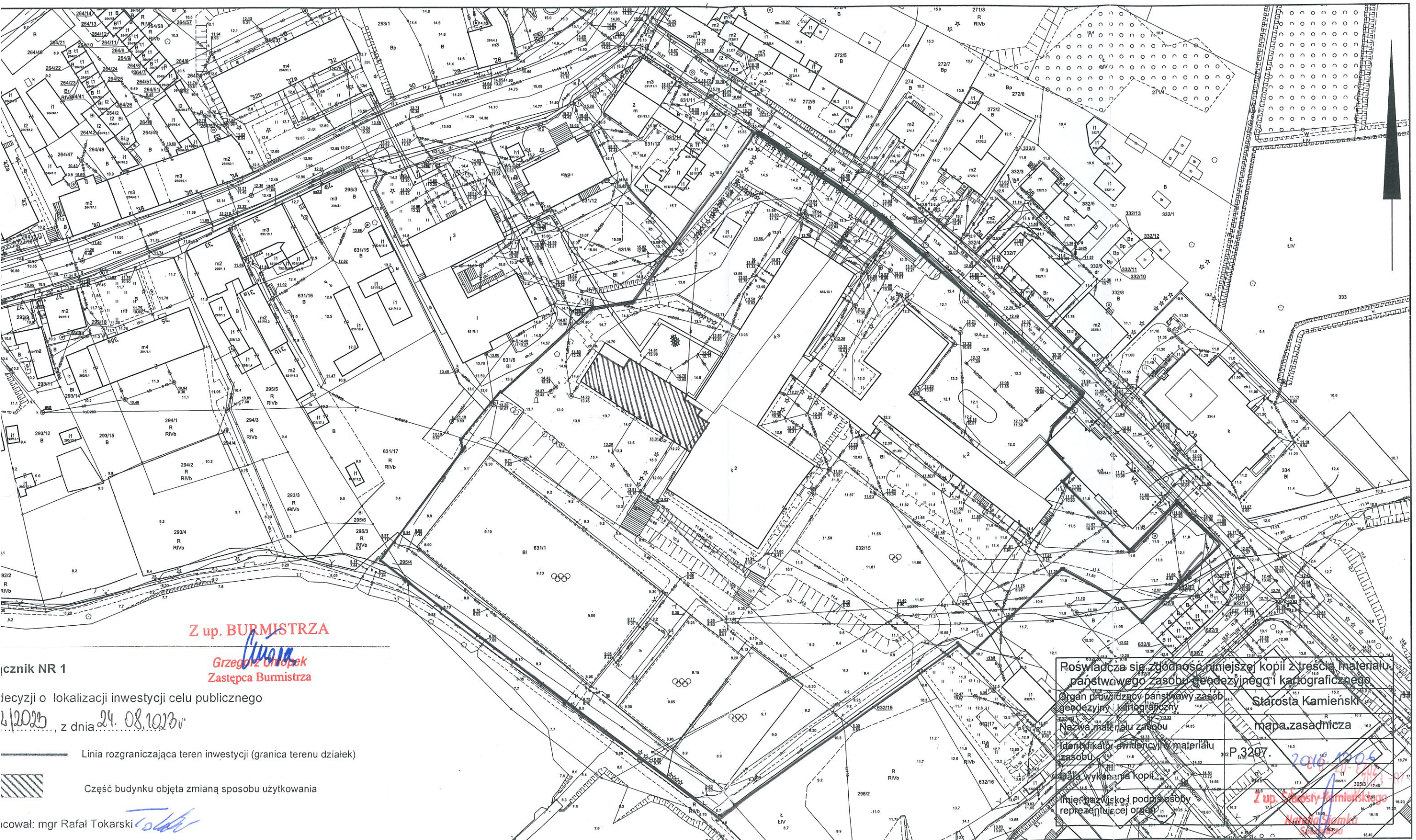
Z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę (art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Do ustaleń zawartych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, o ile nie zostały jednoznacznie określone, mają zastosowanie w szczególności następujące przepisy:

- 1) Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z późn. zm.);

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000



Z up. BURMISTRZA

Grzegorz Onuferek
Zastępca Burmistrza

cznik NR 1

decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

2025, z dnia 24. 08. 2025r.

Linia rozgraniczająca teren inwestycji (granica terenu działek)

Część budynku objęta zmianą sposobu użytkowania

ocował: mgr Rafał Tokarski

Roświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny

Nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Opis wykonania kopii

Imię i nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Starosta Kamieński

mapa zasadnicza

P 3207

2016.12.05

Z up. Starosty Kamieńskiego

Natalia Szumka

ANALIZA

Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

- 1) Wnioskodawca: Gmina Golczewo, ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo;
- 2) Przedmiot wniosku: Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku Szkoły Podstawowej w Golczewie wraz z adaptacją i przebudową na Żłobek Miejski.
- 3) Lokalizacja: działki nr 631/1 i 632/5 obręb 0005 Golczewo.

2. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

- 1) Własność: Gmina Golczewo.
- 2) Stan istniejący: teren działek nr 631/1 i 632/15 zabudowany zespołem budynków szkolnych oraz obiektami sportowymi.

3. ANALIZA WZRUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy – nie ustala się, realizacja w ramach istniejącego budynku,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji,
 - c) szerokość elewacji frontowej – nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji,
 - e) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych – bez zmian, wysokość kalenicy dachu - bez zmian, układ połaci dachowych – bez zmian, kierunek głównej kalenicy dachu – bez zmian.
- 2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi przyrody i krajobrazu:
 - a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.) - projektowane zmierzenie nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na: wody podziemne, gleby i szatę roślinną,
 - b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) – teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż stanowi grunt sklasyfikowany jako inne tereny zabudowane o symbolu Bi o łącznej powierzchni 2,1871 ha,
 - d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) – teren inwestycji usytuowany jest poza obszarami chronionymi, w tym poza obszarami Natura 2000,
 - e) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) – nie dotyczy,
 - f) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633) - teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
- 3) Ochrona dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 poz. 840) – teren objęty

zamierzeniem inwestycyjnym nie jest objęty wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4) Obsługa w zakresie infrastruktury i technicznej i komunikacji - przedmiotowa inwestycja nie zmienia obsługi w zakresie komunikacji w obrębie drogi gminnej położonej w działce o nr ewidencyjnym 370/2 ul. Szkolna.

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) pozbawienie dostępu do drogi publicznej – sąsiednie działki nie zostaną pozbawione dostępu do drogi publicznej,
- b) pozbawienie możliwości korzystania z wody, dostępu do kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności – inwestycja nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
- c) pozbawienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń w tym zakresie dla terenów sąsiednich,
- d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – zamierzenie nie spowoduje ograniczeń dla terenów sąsiednich.

6) Inne

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) - przez inwestycję „celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) w rozumieniu art. 6 pkt 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym jest „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 2022 r. poz. 574, 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”. Zakres działalności przedmiotowej inwestycji pokrywa się z pojęciem celu publicznego, o którym mowa w ww. art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz leży w interesie społecznym i służy ogółowi mieszkańców.

Z up. BURMISTRZA


Grzegorz Chiopek
Zastępca Burmistrza