

U.6733.7.2022.AS

## DECYZJA o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art.4, ust.2 pkt. 1, art.50 ust.1 i 4, art.53, art. 54 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1589) oraz zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Powiatu Kartuskiego, reprezentowanego przez Pana Tomasza Golanko, z dnia 17.02.2022r. (data wpływu do UM dnia 17.02.2022r.), uzupełnionego w dniu 02.03.2022r. oraz w dniu 14.03.2022r., uzupełnionego pismem z dnia 13.04.2022r. (data wpływu do UM dnia 13.04.2022r.) oraz dnia 06.05.2022 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **przebudowie i rozbudowie budynków Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kartuzach wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na biura na celu połączenia w jeden budynek PCPR na działce nr 327, położonej w Kartuzach (obręb 3) oraz działce nr 108/10, położonej w Kartuzach (obręb 4), gmina Kartuzy.**

**ustala się warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego  
dla Powiatu Kartuskiego  
na działce nr 327, położonej w Kartuzach (obręb 3) oraz działce nr 108/10, położonej w  
Kartuzach (obręb 4), gmina Kartuzy.**

### I. Rodzaj inwestycji:

**Przebudowa i rozbudowa budynków Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kartuzach wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na funkcję biurową.**

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny nr 1 – mapa w skali 1:500 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny inwestycji.

### II. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:

#### **1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;  
/linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej/;
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek: nie więcej niż 0,40;
- 3) Udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działek: nie mniej niż 20%;
- 4) Szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 24m;
- 5) Wysokość zabudowy części budynku po przebudowie i rozbudowie: nie więcej niż 10m;
- 6) Geometria dachu części budynku po przebudowie i rozbudowie: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-40 stopni. Dopuszcza się dach płaski.

#### **2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

Nie występują obiektowe i obszarowe formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.).

### **3. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Teren objęty decyzją położony jest w strefie B1 – strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne;
- 2) Teren objęty decyzją położony jest w strefie B2 – strefie ochrony krajobrazu, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne.

### **4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) Dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej do drogi publicznej gminnej nr G155025 (dz. nr 198, 233/5) – ul. Mściwoja II;
- 2) Miejsca postojowe: należy zapewnić nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 3) Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą: zgodnie z obowiązującymi przepisami, dot. ekoprojektu dla produktów związanych z energią;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo w granicach terenu objętego decyzją lub do szczelnego zbiornika;
- 7) Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) Gospodarowanie odpadami komunalnymi: składować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach na terenie działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **5. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Planowana inwestycja winna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a zwłaszcza wymagane jest:

- 1) Zgodnie z art.5 Ustawy z dnia 07.07.1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) zapewnienie poszanowania, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej, ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.
- 2) Na przebieg inwestycji należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez które będzie prowadzona.
- 3) Należy uzgodnić warunki ew. zajęcia terenu na czas trwania prac z właścicielami i zarządcami terenów przyległych.

**6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują przepisy odrębne.

### **7. Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnym:**

- Ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);

- Ustawą z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.);
- Innymi aktami prawnymi wynikającymi ze specyfiki inwestycji.

**UWAGA:**

1. *Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
2. *Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający pozwolenie na budowę, zatem niespełnienie któregośkolwiek z nich skutkuje decyzją o odmowie wydania pozwolenia na budowę.*

**UZASADNIENIE:**

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest planu miejscowego, a więc w myśl art. 4 ust.2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków lokalizacji celu publicznego przygotowanej zgodnie z art. 54.

Planowane przedsięwzięcie, w ocenie tut. organu, nie narusza istniejącego ładu przestrzennego oraz interesu osób trzecich, jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz jest możliwe do realizacji na warunkach określonych w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 56 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji przeprowadzono wizję terenową oraz zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy, dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego została uzgodniona z :

- 1) Powiatowym Konserwatorem Zabytków KZ.4124.112.1.2022 z dnia 24.03.2022 r.,
- 2) Starostą Kartuskim Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska R.6123.466.2022.Mn z dnia 29.03.2022 r.,
- 3) Zarządcą dróg gminnych KM.7230.1.55.2022.JM z dnia 08.04.2022 r.,
- 4) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku – brak odpowiedzi.

Projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

**POUCZENIE:**

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Kartuz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art.162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 oraz art. 51 ust. 2e w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

**Załączniki:**

- 1) Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:500.
- 2) Wynik analizy obszaru objętego wnioskiem i terenów sąsiednich.

**Decyzję przygotowała:**

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska  
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014



Z up. BURMISTRZA  
Alicja Adamczyk  
Kierownik Wydziału Urbanistyki

**Otrzymują:**

1. Tomasz Golanko – pełnomocnik Inwestora,
2. a/a

**Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Pomorskiego,



STAROSTWO POWIATOWE  
w Kartuzach  
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA  
83-300 Kartuszy, ul. 11-go Listopada 7

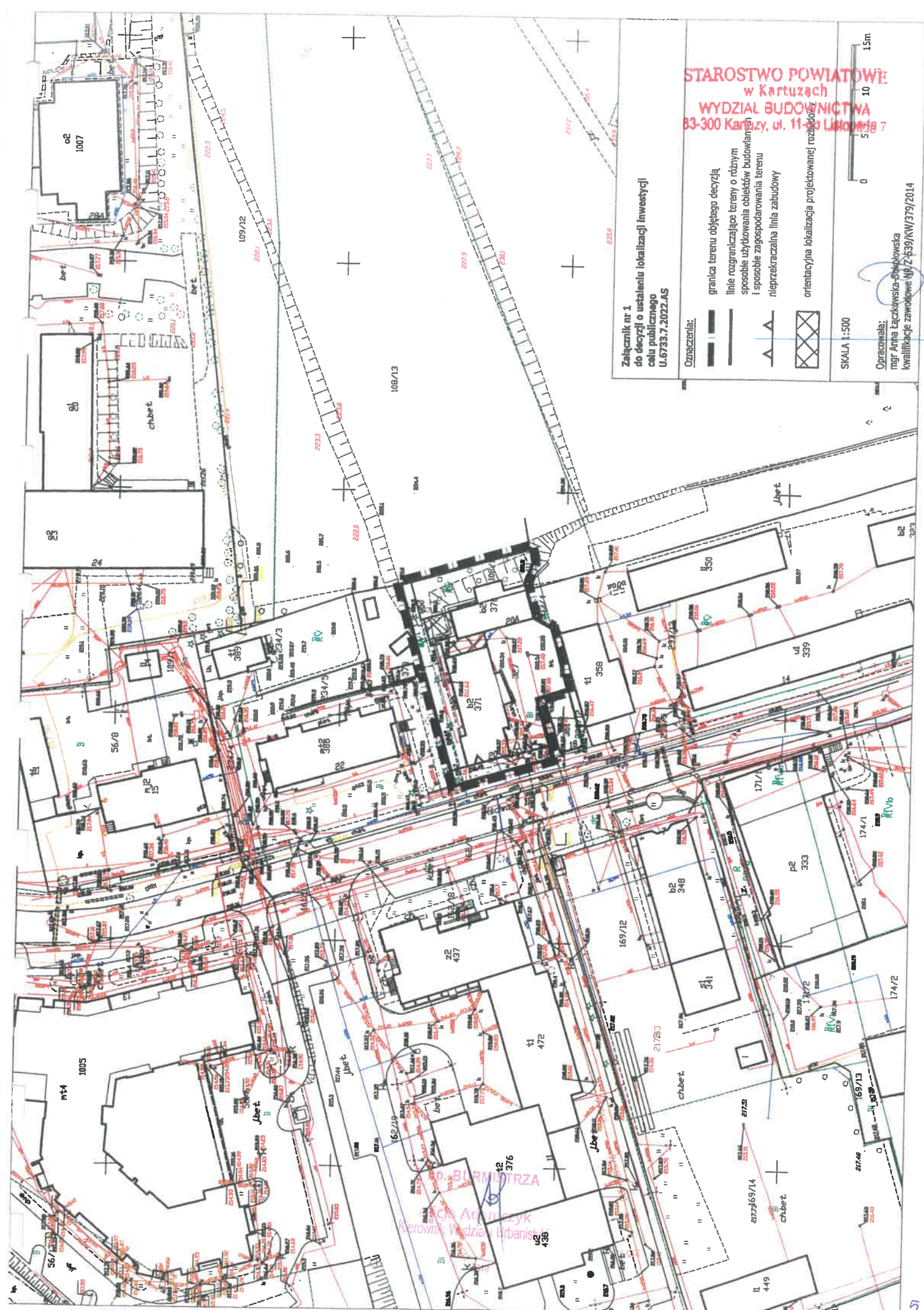
Załącznik nr 1  
do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji  
celu publicznego  
U.6733.7.2022.AS

Oznaczenia:

- granica terenu objętego decyzją
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obiektów budowlanych i sposobie zagospodarowania terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- orientacyjna lokalizacja projektowanej rozładunku

SKALA 1:500

Opracowała:  
mgr Anna Łączkowska-Szpakowska  
kwalifikacje zawodowe WZ-339/KW/379/2014



mgr Anna Łączkowska-Szpakowska  
Kierownik Wydziału Urbanistyki



**WYNIK ANALIZY OBSZARU OBJĘTEGO WNIOSEM I TERENÓW SĄSIEDNICH**

zgodnie z art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

**1. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

Wnioskodawca: Powiat Kartuski;

Pełnomocnik: Tomasz Golanko;

Rodzaj inwestycji: Przebudowa i rozbudowa budynków Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kartuzach wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na biura w celu połączenia w jeden budynek PCPR;

Projektowana inwestycja polegać będzie na rozbudowie i przebudowie Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kartuzach oraz zmianie sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na cele biurowe.

Istniejące parametry przedmiotowego budynku, zgodnie z wnioskiem:

- powierzchnia zabudowy – 410m<sup>2</sup>,
- szerokość elewacji frontowej – 18m,
- wysokość budynku – 9,2m,
- dach płaski oraz dach dwuspadowy o kącie nachylenia 36 stopni.

Parametry projektowanej rozbudowy i przebudowy budynku szkoły, zgodnie z wnioskiem:

- powierzchnia zabudowy – od min. 70m<sup>2</sup> do max. 90m<sup>2</sup>,
- szerokość elewacji frontowej – 24m,
- wysokość budynku – od min. 9m do max. 10m,
- dach płaski oraz dach dwuspadowy o kącie nachylenia od min. 30 do max. 40 stopni.

Istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy na wnioskowanych działkach wynosi, zgodnie z wnioskiem ok. 0,33 (istniejące budynki o powierzchni zabudowy ok. 410m<sup>2</sup> na działkach o powierzchni 1250m<sup>2</sup>). Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy po rozbudowie i przebudowie ma wynieść, zgodnie z wnioskiem ok. 0,40 (budynek po rozbudowie i przebudowie o powierzchni max. 500m<sup>2</sup> na działkach o powierzchni 1250m<sup>2</sup>).

Teren inwestycji: dz. nr 327, położona w Kartuzach (obręb 3), dz. nr 108/10, położona w Kartuzach (obręb 4), gmina Kartuzy.

**Opis terenu objętego wnioskiem:**

Działki objęte wnioskiem położone są w sąsiedztwie drogi publicznej gminnej nr 155025G – ul. Mściwoja II w Kartuzach, gmina Kartuzy.

Działka nr 327 objęta decyzją oznaczona jest w ewidencji gruntów i użytków jako użytki Br-RV, Bi i stanowi własność Powiatu Kartuskiego.

Działka nr 108/10 objęta decyzją oznaczona jest w ewidencji gruntów i użytków jako użytek Br-RV i stanowi własność Powiatu Kartuskiego.

**2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy****2.1. Dostęp do drogi publicznej**

Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 155025G (dz. nr 198, 233/5) – ul. Mściwoja II.

**2.2. Dostęp do uzbrojenia terenu**

Nieruchomość objęta decyzją posiada przyłącze do sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zgodnie z umowami z ENERGA Operator S.A. i KPWiK, dołączonymi do wniosku. Inwestor planuje korzystanie z istniejących przyłączy. Uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.



2.3. Wymagania dotyczące uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru objętego decyzją nie występują grunty rolne i leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.4. Zgodność z przepisami odrębnymi.

- 1) Teren objęty wnioskiem położony jest w strefie B1 – strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne;
- 2) Teren objęty wnioskiem położony jest w strefie B2 – strefie ochrony krajobrazu, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne;
- 3) Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują przepisy odrębne.

Analizę przygotowała:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska

kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

Z up. BURMISTRZA

Alicja Adamczyk  
Kierownik Wydziału Urbanistyki