

**DECYZJA Nr 24/2022 O USTALENIU  
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU  
PUBLICZNEGO**

Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt. 1; art. 50 ust. 1; art. 51 ust. 1 pkt 2; art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503), *dalej jako upizp*;
2. art. 104; art. 106; art. 107; art. 109 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 735 ze zmianami), *dalej jako kpa*;
3. § 2-3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (tekst jednolity: Dz. U. Nr 164, poz. 1589);

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 23 maja 2022 roku przez Gminę Kępice z siedzibą przy ul. Niepodległości 6, 77-230 Kępice oraz uzgodnieniu projektu decyzji:

- *ze Starostą Słupskim* – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) – *milcząca zgoda*
- *z Wojewódzkim Urzędem Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku* – *postanowienie znak: ARD.5151.138.2022.KP z dnia 23.06.2022 roku*
- *z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie* – w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) – *milczące załatwienie sprawy*

**BURMISTRZ KĘPICE**

**U S T A L A**

**WARUNKI LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU  
PUBLICZNEGO**

*dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie „Świetlicy Żelice” z infrastrukturą towarzyszącą i zapleczem sportowo - rekreacyjnym na działkach nr 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice.*

**1. Rodzaj inwestycji:**

funkcja usługowa (użyteczności publicznej) – budowa „Świetlicy Żelice” z infrastrukturą towarzyszącą i zapleczem sportowo - rekreacyjnym na działkach nr 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice.

**2. Opis inwestycji – ustalenia:**

- 1) lokalizacja, zgodnie z załącznikiem graficznym, w liniach rozgraniczających, które pokrywają się z granicami działek nr: 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice;
- 2) planowana inwestycja wymaga wydzielenia terenu i zmienia sposób jego użytkowania;

- 3) realizację inwestycji wykonać zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i przepisami prawa budowlanego;
- 4) ewentualne kolizje sieci Inwestor winien eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci staraniem własnym oraz poprzez własny nakład finansowy.

**3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) akceptuje się wnioskowaną inwestycję polegającą na budowie „Świetlicy Żelice” z infrastrukturą towarzyszącą i zapleczem sportowo - rekreacyjnym na działkach nr 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 34 wynoszącą 6 m, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3;
- c) usytuowanie budynków – odległość od granicy z sąsiednimi działkami winny uwzględniać przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zmianami),
- d) teren przewidziany dla realizacji inwestycji stanowi od 1140 m<sup>2</sup> do 1700 m<sup>2</sup>,
- e) wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami określonymi poniżej:

**budynek świetlicy:**

- szerokość elewacji frontowej budynku – **od 16 m do 20 m**,
- maksymalna wysokość cokołu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu posadzki parteru) – **0,5 m**,
- wysokość głównej kalenicy – **od 6 m do 7,5 m**, I kondygnacja naziemna,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona do okapu) – **od 2,5 m do 3,2 m**,
- rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci – dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci **od 35° do 40°**,
- pokrycie dachu: dachówka, inny materiał dachówko podobny, blacha na rąbek,
- zalecane kolory pokrycia dachowego: w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- usytuowanie – **prostopadle, równolegle do frontu działki**,

**boisko wielofunkcyjne:**

- powierzchnia od 608 m<sup>2</sup> do 968 m<sup>2</sup>,
- długość od 32 m do 44 m,
- szerokość od 19 m do 22 m,

**dojście i dojazd do budynku wraz z oświetleniem:**

- powierzchnia od 70 m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup>,
- długość od 14 m do 16 m,
- szerokość od 5 m do 7,5 m,

**plac zabaw:**

- powierzchnia od 247 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup>,
- długość od 19 m do 20 m,
- szerokość od 13 m do 15 m,

**miejsca postojowe (2 lub 3 + 1 dla niepełnosprawnych):**

- powierzchnia od 43 m<sup>2</sup> do 62 m<sup>2</sup>,
- długość od 5 m do 5,5 m,
- szerokość od 8,6 m do 11,1 m,

**instalacja fotowoltaiczna:**

- powierzchnia od 100 m<sup>2</sup> do 150 m<sup>2</sup>,
  - długość od 10 m do 15 m,
  - szerokość od 10 m do 15 m,
- f) linie rozgraniczające inwestycji pokrywają się z granicami działek nr ew. gr.: 459, 32 obręb geodezyjny Żelice, gmina Kępice, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- g) projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zmianami).

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, krajobrazu kulturowego:

- 1) wnioskowane działki nie są zlokalizowane na terenach objętych ochroną przyrody;
- 2) ewentualnej wycinki drzew dokonywać w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 1098 ze zmianami);
- 3) inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami);
- 4) inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki;
- 5) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 6) działki: nr 459 o powierzchni 0,13 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „RV”, nr 32 o powierzchni 0,71 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „RV”, „S-RV”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1390 ze zmianami) oznacza: ***RV – grunty orne V klasy bonitacyjnej, S-RV – sady na gruntach ornych V klasy bonitacyjnej.*** W związku z powyższym w sprawie nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 1326 ze zmianami);
- 7) powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania oraz zalewania działek sąsiednich.

#### 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) na działce nr 32 znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 14-28/5 m.3 objęte strefą W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której w przypadku planowania prac ziemnych w granicach wyznaczonej strefy ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, realizowanego w trakcie inwestycji, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w pozwoleniu na

prorowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) na obszarach, na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, należy wstrzymać prace mogące uszkodzić znaleziony przedmiot, zabezpieczyć miejsce znaleziska oraz niezwłocznie powiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury;

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
  - 2) **zaopatrzenie w wodę** – docelowo z sieci wodociągowej (po jej rozbudowie) na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Kępice Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. T. Bielaka 8; do czasu rozbudowy sieci wodociągowej z ekologicznej studni głębinowej do głębokości 30 m i wydajności nie przekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę, bez potrzeby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace związane z wykonywaniem ujęć wód podziemnych (studni) bez względu na głębokość oraz potencjalną wydajność mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zatwierdzonego przez Starostę w Słupsku, projektu robót geologicznych. Wszelkie prace Inwestor wykona na koszt własny i we własnym zakresie bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów ze strony Gminy [w przypadku konieczności podłączenia nieruchomości do zbiorczej sieci wodociągowej].
- W przypadku gdy pobór wód przekracza 5 m<sup>3</sup> poboru/dobę oraz w przypadku gdy głębokość studni wynosi ponad 30 m, przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;
- 3) **odprowadzenie ścieków** – do przydomowej oczyszczalni ścieków (po wykonaniu badań geologicznych). Wszelkie prace związane z wykonaniem przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych Inwestor wykona na koszt własny i we własnym zakresie bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów ze strony Gminy. Zamiar montażu zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków należy bezwzględnie zgłosić w Starostwie Powiatowym w Słupsku;
  - 4) **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa.
  - 5) **odprowadzenie wód opadowych** – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor musi okazać się wykonanym przez uprawnioną osobę badaniem gruntu, na podstawie którego wskazane zostaną rozwiązania dotyczące odprowadzenia wód opadowych, uniemożliwiające zalewanie terenów użytkowania publicznego oraz działek sąsiednich. W przypadku stwierdzenia skomplikowanych warunków wodno-gruntowych dla nieruchomości, dopuszcza się tymczasowo odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych bądź urządzeń retencyjnych zlokalizowanych w granicach nieruchomości objętej wnioskiem. Bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połaci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na terenach użytkowania publicznego i działek sąsiednich. Jeżeli w trakcie robót budowlanych stwierdzone zostanie występowanie sieci drenarskiej, Inwestor

zobowiązany jest do jej przebudowy w sposób niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodno- prawne;

- 6) jeżeli w trakcie robót budowlanych stwierdzone zostanie występowanie sieci drenarskiej, Inwestor zobowiązany jest do jej przebudowy w sposób niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych;
- 7) **usuwanie odpadów** – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną w gminie deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W myśl ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zmianami) właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do Burmistrza Kępic deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych;
- 8) ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor winien eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci staraniem własnym oraz poprzez własny nakład finansowy.

#### **7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dojazd do terenu planowanej inwestycji – z publicznej drogi gminnej, zlokalizowanej na działce nr 34, poprzez projektowany wjazd za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi;

##### **Uwaga:**

W przypadku konieczności przebudowy drogi związanej z planowaną inwestycją mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zmianami). Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

- 2) obowiązek poprawienia stanu nawierzchni drogi w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.

#### **8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 2351 ze zmianami) oraz w normach i innych przepisach szczególnych;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy, jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
  - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
  - c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
  - d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - e) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

#### **9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zmianami) – działki, na których planowana jest inwestycja, nie leżą na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zmianami) – działki, na których planowana jest inwestycja, nie leżą na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- 3) ochrona przed powodzią – działki nie są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zmianami).

**10. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) projekt budowlany należy opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu, przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego, o odstępstwo takie należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Słupsku. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia Ministra Rozwoju, w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na wnioskowane odstępstwo;
- 2) projekt budowlany powinien być zgodny z normami i innymi przepisami odrębnymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę sieci;
- 3) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 23 maja 2022 roku wpłynął wniosek Gminy Kępice, o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie „Świetlicy Żelice” z infrastrukturą towarzyszącą i zapleczem sportowo - rekreacyjnym na działkach nr 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 *upizp* inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W myśl art. 2 pkt 5 *upizp* ilekroć w ustawie mowa o „inwestycji celu publicznego” – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 pkt. 6, 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami).

Inwestycja polegająca na budowie „Świetlicy Żelice” z infrastrukturą towarzyszącą i zapleczem sportowo - rekreacyjnym na działkach nr 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice, jest wymieniona w art. 6 pkt. 6, 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zmianami), co skutkuje jej zakwalifikowaniem do katalogu inwestycji celu publicznego.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. *upizp* oraz przepisami wykonawczymi do niej, w sprawie sporządzona została analiza oraz na jej podstawie projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono, że w sprawie spełnione zostają przepisy art. 54 *upizp*, co powoduje możliwość wydania decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego, polegającego na budowie „Świetlicy Żelice” z infrastrukturą towarzyszącą i zapleczem sportowo - rekreacyjnym na działkach nr 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice.

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego nie wpłynęły zastrzeżenia stron powiadomionych o podjęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### POUCZENIE

1. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę Inwestor w myśl art. 40 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2020 r. poz. 470 ze zmianami) winien wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokości opłat za zajęcie pasów drogowych.
2. Ponadto w myśl art. 51 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 1 pkt 1, *upizp* postępowanie w sprawie wymierzania kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 *upizp*, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie – za pośrednictwem Burmistrza Kępice – żądanie wymierzenia tej kary.
3. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem Burmistrza Kępice.
4. Na podstawie art. 127a *kpa* 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 Burmistrzowi Kępice oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto poucza się, że w myśl art. 130 § 4 *kpa* 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.
5. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

#### **Integralną część decyzji stanowią załączniki:**

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji na mapie w skali 1:1000;

Nr 2 – analiza do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;

Nr 3 – załącznik graficzny do analizy na mapie w skali 1:1000;

## ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLATY SKARBOWEJ

Na podstawie art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 830 ze zm. ), niniejsza decyzja została zwolniona z opłaty skarbowej.



Z up. BURMISTRZA  
Maciej Chaberski  
Z-CIA BURMISTRZA

### URZĄD MIEJSKI w KĘPICACH

77-230 Kępice, ul. Niepodległości 6  
tel. 59 857 68 21 do 23

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
Kępice, dn. 2022-08-12

*Jolanta Sydatk*  
podpis

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca – Gmina Kępice, ul. Niepodległości 6, 77-230 Kępice
2. Strony postępowania:
  - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy, ul. Powstańców Warszawy 28, 83-000 Pruszcz Gdański
  - tablica ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kępicach
  - tablica ogłoszeń w miejscowości Żelice
3. a/a.

#### Do wiadomości:

1. Starosta Słupski, ul. Szarych Szeregów 14, 76-2000 Słupsk
2. Marszałek Województwa Pomorskiego, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk



**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI NR UM-NPŚ-AB.6733.17.2022.JS**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**  
**WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ I FORMALNO – PRAWNEJ WYKONANEJ DLA**  
**DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR: 459, 32**  
**POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ŻELICE, GMINA KĘPICE**

**CZĘŚĆ OPISOWA**

*w postępowaniu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla  
działek nr: 459, 32 położonych w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice,  
zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 53 ust. 3 upizp*

**1. Analiza stanu faktycznego terenu objętego wnioskiem**

- 1) wnioskodawca: Gmina Kępice z siedzibą przy ul. Niepodległości 6, 77-230 Kępice;
- 2) przedmiot wniosku: budowa „Świetlicy Żelice” z infrastrukturą towarzyszącą i zapleczem sportowo – rekreacyjnym;
- 3) lokalizacja: działki nr: 459, 32 położone w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice.

**2. Analiza stanu prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

- 1) własność:
  - a) Gmina Kępice (dz. nr 459 obr. Żelice),
  - b) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim (dz. nr 32 obr. Żelice)
- 2) stan istniejący: działki nr: 459, 32 to działki niezabudowane. Obszar oddziaływania: działki nr: 459, 32 położone w obrębie geodezyjnym Żelice, gmina Kępice, oznaczone na załączniku graficznym.

**3. Analiza warunków oraz zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie:**

**1) Warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**

Projekty sieci i obiektów infrastruktury technicznej powinny uwzględniać istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu, w tym zachowanie wymaganych przepisami odległości od innych sieci uzbrojenia podziemnego.

**2) Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) wnioskowane działki nie są zlokalizowane na terenach objętych ochroną przyrody,
- b) ewentualnej wycinki drzew dokonywać w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 1098 ze zmianami),
- c) inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami),
- d) inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki,
- e) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami) i nie znajduje się

w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),

- f) działki: nr 459 o powierzchni 0,13 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „RV”, nr 32 o powierzchni 0,71 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „RV”, „S-RV”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1390 ze zmianami) oznacza: **RV – grunty orne V klasy bonitacyjnej, S-RV – sady na gruntach ornych V klasy bonitacyjnej**. W związku z powyższym w sprawie nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 1326 ze zmianami),
- g) powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania oraz zalewania działek sąsiednich.

#### **4. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na działce nr 32 znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 14-28/5 m.3 objęte strefą W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której w przypadku planowania prac ziemnych w granicach wyznaczonej strefy ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, realizowanego w trakcie inwestycji, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2. na obszarach, na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, należy wstrzymać prace mogące uszkodzić znaleziony przedmiot, zabezpieczyć miejsce znaleziska oraz niezwłocznie powiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3. planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury;

#### **5. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę – docelowo z sieci wodociągowej (po jej rozbudowie) na podstawie warunków technicznych uzyskanych od Zarządcy Sieci, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Kępice Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. T. Bielaka 8; do czasu rozbudowy sieci wodociągowej z ekologicznej studni głębinowej do głębokości 30 m i wydajności nie przekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę, bez potrzeby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace związane z wykonywaniem ujęć wód podziemnych (studni) bez względu na głębokość oraz potencjalną wydajność mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zatwierdzonego przez Starostę w Słupsku, projektu robót geologicznych. Wszelkie prace Inwestor wykona na koszt własny i we własnym zakresie bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów ze strony Gminy [w przypadku konieczności podłączenia nieruchomości do zbiorczej sieci wodociągowej].

W przypadku gdy pobór wód przekracza 5 m<sup>3</sup> poboru/dobę oraz w przypadku gdy głębokość studni wynosi ponad 30 m, przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,

- c) odprowadzenie ścieków - do przydomowej oczyszczalni ścieków (po wykonaniu badań geologicznych). Wszelkie prace związane z wykonaniem przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych Inwestor wykona na koszt własny i we własnym zakresie bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów ze strony Gminy. Zamiar montażu zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków należy bezwzględnie zgłosić w Starostwie Powiatowym w Słupsku,
- d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa.
- e) odprowadzenie wód opadowych – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor musi okazać się wykonanym przez uprawnioną osobę badaniem gruntu, na podstawie którego wskazane zostaną rozwiązania dotyczące odprowadzenia wód opadowych, uniemożliwiające zalewanie terenów użytkowania publicznego oraz działek sąsiednich. W przypadku stwierdzenia skomplikowanych warunków wodno-gruntowych dla nieruchomości, dopuszcza się tymczasowo odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych bądź urządzeń retencyjnych zlokalizowanych w granicach nieruchomości objętej wnioskiem. Bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połąci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich. Jeżeli w trakcie robót budowlanych stwierdzone zostanie występowanie sieci drenarskiej, Inwestor zobowiązany jest do jej przebudowy w sposób niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie wodno-prawne;
- f) jeżeli w trakcie robót budowlanych stwierdzone zostanie występowanie sieci drenarskiej, Inwestor zobowiązany jest do jej przebudowy w sposób niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych.
- g) usuwanie odpadów – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, zgodnie ze złożoną w gminie deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W myśl ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zmianami) właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do Burmistrza Kępic deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych;
- h) ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor winien eliminować za zgodą i na warunkach gestorów sieci staraniem własnym oraz poprzez własny nakład finansowy.
- i) dojazd do terenu planowanej inwestycji – z publicznej drogi gminnej, zlokalizowanej na działce nr 34, poprzez projektowany wjazd za zgodą i na warunkach Zarządcy drogi;
- k) inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym drogi publicznej urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

#### **6. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami) oraz w normach i innych przepisach szczególnych,
- b) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:

- ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

**7. Inne:**

zamierzenie jest zgodne z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami).

Projekt decyzji i analizę opracowała  
mgr inż. architekt Alicja Markowska  
Politechnika Gdańska  
wydz. Architektury dyplom nr 77946  
Gdańsk 4.11.2010 r.

Z up. BURMISTRZA

Maciej Chłubiński  
Z-CIA BURMISTRZA