

## **DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Nr 20/2023**

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53 ust. 1, 3-5, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu *wniosku Powiatu Koszalińskiego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie domów pomocy społecznej wraz z systemem usprawniającym ich zarządzanie w powiecie koszalińskim, na działce nr 94 w obrębie Nowe Bielice gmina Biesiekierz*

### **ODMAWIAM WYDANIA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

**dla inwestycji polegającej na budowie domów pomocy społecznej wraz z systemem usprawniającym ich zarządzanie w powiecie koszalińskim, na działce nr 94 położonej w obrębie Nowe Bielice gmina Biesiekierz**

### **UZASADNIENIE**

Wniosek Powiatu Koszalińskiego został rozstrzygnięty na podstawie art. 50 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji.

W świetle 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. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosuje się odpowiednio”*. Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie mają zastosowania ust. 1 pkt 1, 3 i 5 art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc nie stosuje się tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, wynikającej z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast musi być spełniony warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu uprzednio obowiązującego planu miejscowego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1”*.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że dla planowanej inwestycji można określić:

- warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
  - warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - wymagań dotyczących interesów osób trzecich,
  - ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Natomiast zgodnie z nowelizacją ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) zmieniony został dotychczasowy przepis art.7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z tym przepisem: „*nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”. Z nowego przepisu art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, że dopóki plan ogólny nie zostanie uchwalony i nie zostaną w nim wyznaczone strefy uzupełnienia zabudowy, zmiana przeznaczenia gruntów o wysokiej klasie użytków na cele nierolnicze będzie wymagała zgody ministra oraz zmiany przeznaczenia w planie miejscowym (art. 7 ust. 1 ustawy).

Przedmiotowa działka nr 94 w obrębie Nowe Bielice jest częściowo gruntem rolnym kl. IV, nie podlega ochronie w rozumieniu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ich wyłączenie z produkcji rolniczej może nastąpić bez uzyskania zezwolenia, a częściowo gruntem kl. RIIIb, który **wymaga zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – warunek nie spełniony.**

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie domów pomocy społecznej wraz z systemem usprawniającym ich zarządzanie w powiecie koszalińskim, na działce nr 94 w obrębie Nowe Bielice gmina Biesiekierz nie spełnia wymogów określonych w art. 50 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **ponieważ ze względu na naruszenie warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 4, nie jest możliwe wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w inwestycji.**

**Wobec powyższego postanawiam jak w sentencji.**

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby samorządu zawodowego architektów.

#### **POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Biesiekierz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości.
5. Inwestor przed podjęciem robót winien uzyskać pozwolenie na budowę; wniosek w tej sprawie należy skierować do Starosty Powiatu Koszalińskiego, Koszalin ul. Raławicka 13.

**Załączniki stanowiące integralną część decyzji :**

1. analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna)

**Otrzymują:**

1. Powiat Koszaliński
2. a/a

**Otrzymują (bez załączników):**

- Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
PLANOWANEJ INWESTYCJI  
ORAZ JEGO ROZBUDOWY, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

Analizy dokonano zgodnie z art. 53 ust. 3-5, art.54, art. 60 ust.1, art. 61 ust. 1, oraz ust. 6, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1588 ze zm.), po przeprowadzeniu wizji lokalnej w terenie.

**1. Określenie przedmiotu analizy**

- a) **Podstawa analizy: wniosek Powiatu Koszalińskiego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie domów pomocy społecznej wraz z systemem usprawniającym ich zarządzanie w powiecie koszalińskim, na działce nr 94 w obrębie Nowe Bielice gmina Biesiekierz.**
- b) **Obszar analizy** określony na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) oraz zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:2000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy.

**2. Analiza stanu faktycznego i prawnego analizowanego obszaru**

Elementy określające charakter zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **Granice obszaru** analizowanego ustalono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000.
- b) **Teren lokalizacji inwestycji** znajduje się w południowej części w miejscowości Nowe Bielice na terenie użytków rolnych.

Analiza stanu faktycznego i prawnego:

- działka nr 94 stanowi własność Wnioskodawcy będącą w zarządzie trwałym Domu Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach.

**c) Program inwestycji:**

- trzy budynki domów pomocy społecznej (DPS);
- budynek centrum usług wspólnych (CUW);
- budynek garażu z częścią warsztatową oraz zespołem pomieszczeń socjalnych i higieniczno-sanitarnych dla personelu;
- wiata wolnostojąca przeznaczona do postoju pojazdów obsługi oraz utrzymania zespołu obiektów, wyposażonej w ładowarki elektryczne;
- miejsca gromadzenia odpadów;
- infrastruktura sieciowa, ciągi piesze i miejsca postojowe;
- zbiorniki przeciwpożarowe o pojemności ok. 200 m<sup>3</sup>;
- zbiorniki odzysku wody deszczowej;
- zbiorniki retencyjne wód deszczowych;
- zbiorniki na olej napędowy o pojemności do 5000 l;
- agregaty prądotwórcze;
- dwa kontenerowe stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV;
- stanowiska ładowania pojazdów elektrycznych;
- układ drogowy wraz z parkingami i ciągami pieszymi;
- tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej wraz z małą architekturą.

- d) **Istotne uwarunkowania przestrzenne** wynikające z charakteru zabudowy na działkach sąsiednich oraz na całym obszarze analizowanym:

- zgodnie z treścią art. 50 ust. 1 u.p.z.p. „*inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p., stosuje się odpowiednio*”. Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie mają zastosowania ust. 1 pkt 1, 3 i 5 art. 61 u.p.z.p., a więc nie stosuje się tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, wynikającej z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskodawca wystąpił o budowę 3 budynków jednokondygnacyjnych o następujących parametrach:
  - szerokość elewacji frontowej – od 130 m do 160 m – ustala się szerokość do 160 m zgodnie z wnioskiem;
  - wysokość elewacji frontowej do okapu, gzymsu, attyki – od 4 m do 8 m – ustala się wysokość do 6 m zgodnie z wnioskiem;
  - wysokość do kalenicy – od 4 m do 8 m – ustala się wysokość do 8 m zgodnie z wnioskiem;
  - geometria dachu – płaski o nachyleniu od 2° do 15° - ustala się dach płaski zgodnie z wnioskiem;
  - wskaźnik zabudowy – od 10% do 12% - ustala się wskaźnik do 12% zgodnie z wnioskiem.

**d) Po dokonaniu analizy** warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, należy stwierdzić możliwość określenia wymagań w zakresie funkcji, parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**e) Wnioskowana inwestycja** zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), ale zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak UG.Or.Oś.6220.4.11.2023.AK z dnia 02-11-2023 r. wydaną przez Urząd Gminy w Biesiekierzu nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

### **3. Uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjna:**

Przedmiotowa działka nr 94 ma dostęp do dróg gminnych (dz. nr 96, 48) – planuje się dojazd z drogi gminnej dz. nr 96. Wnioskodawca dostarczył warunki techniczne dostawy wody i odbioru ścieków, warunki techniczne dostawy energii elektrycznej warunki budowy przyłączy światłowodowych oraz oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej.

**4. Przedmiotowa działka** nr 94 jest częściowo gruntem rolnym kl. RIIIb, który wymaga zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a częściowo gruntem kl. IV i VI - nie podlega ochronie w rozumieniu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ich wyłączenie z produkcji rolniczej może nastąpić bez uzyskania zezwolenia.

**5. Przedmiotowa** inwestycja jest zlokalizowana częściowo na obszarze dwóch stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych jako Nowe Bielice AZP 15-20 nr stanowiska 22 i 23. Inwestora obowiązuje:

- opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie;
- w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Urzędu Ochrony Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym;
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**6. Przedmiotowa działka** nr 94 nie znajduje się na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

**Na przedmiotowym terenie** nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

**7. Zapewniono udział stron** w postępowaniu administracyjnym poprzez zawiadomienia i publiczne obwieszczenie.

**8. Wnioski z analizy**

W świetle art. 53 ust. 3-5, art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest możliwe, ponieważ:

**a)** dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego na inwestycję;

**b)** teren ma dostęp do drogi publicznej;

**c)** istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

**d)** obszar na którym znajduje się przedmiotowa działka, dla gruntów kl. RIIIb wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

**e)** nie ma sprzeczności z przepisami odrębnymi;

**f)** zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**g)** inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

**h)** Na podstawie art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. u. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja podlega wydaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 metropolitarnym (obejmującym obszar metropolitarny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 6 pkt. 6 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, 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”. Budowa domów pomocy społecznej wraz z systemem usprawniającym ich zarządzanie w powiecie koszański, spełnia wymagania umożliwiające zakwalifikowanie jej do katalogu celu publicznego.

Drugim elementem uznania inwestycji za inwestycję celu publicznego jest charakter zamierzenia inwestycyjnego – musi to być inwestycja o zasięgu co najmniej lokalnym. Inwestycja lokalna to nie tylko inwestycja służąca całej gminie jako podmiotowi władzy lokalnej. Może to być także inwestycja, która swoim zasięgiem bezpośrednio służy węższemu kręgowi mieszkańców gminy, ale pośrednio ma znaczenie dla całej gminy. Budowa domów pomocy społecznej wraz z systemem usprawniającym ich zarządzanie w powiecie koszański ma znaczenie dla tego rejonu, ale pośrednio ma znaczenie dla całej wspólnoty powiatowej i zaspokaja także jej potrzeby jako całości – służąc tym samym nie tylko

interesom grupowym. Reasumując, przedsięwzięcie, na potrzeby którego wnioskodawca ubiega się o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie tylko realizuje cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz także ma na tyle istotne znaczenie społeczne, iż można mu przypisać znaczenie na poziomie lokalnym w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządziła: mgr inż. arch. Danuta Ziobrowska  
Zachodniopomorska Izba Architektów Nr ZP – 0289