

DECYZJA NR BUA.6733.5.2025
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zgodnie z rozporządzeniem 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589 z późn. zm.) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 maja 2025 roku, który złożyła:

Gmina Grzmiąca
ul. 1 Maja 7
78-450 Grzmiąca

u s t a l a m
lokalizację inwestycji celu publicznego
na działce oznaczonej nr ewid. 25/67,
oznaczonej na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny,
położonej w obrębie geodezyjnym Grzmiąca, gmina Grzmiąca,

dla inwestycji polegającej na:
utworzeniu placu gminnego na potrzeby Gminy Grzmiąca

- 1. Rodzaj inwestycji:** obiekty infrastruktury technicznej.
- 2.** W oparciu o analizę zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:
 - 2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie dotyczy.
 - 2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - b) inwestycja zlokalizowana jest na terenie Natura 2000 Ostoja Drawska,
 - c) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony

obszar Natura 2000, nie może wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami (art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody),

- d) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko rozważono, czy planowana inwestycja może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- e) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- f) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic nieruchomości objętej decyzją,
- g) w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia, a także zgłosić napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe do Wójta Gminy Grzmiąca,
- h) ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia – w trybie art. 83 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- i) teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie zabytku nieruchomego jakim jest stanowisko archeologiczne,
- j) zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:

- roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo
- roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego

jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

- k) zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a ww. ustawy, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkadzają zabytek archeologiczny,
- l) w celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych oraz pozwolenia na realizację robót budowlanych należy wystąpić z wnioskiem do wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.3. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: nie dotyczy,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy,
- d) sposób odprowadzania ścieków: nie dotyczy,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: własny teren nieutwardzony,
- f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dostęp do drogi publicznej: zjazd z drogi, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 25/44; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
- h) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy.

2.4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji zapisów ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
- b) inwestycja powinna spełniać wymogi określone w ustawie Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 1874 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- c) Inwestor przy wykonywaniu swego prawa powinien powstrzymać się co do działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

2.5. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.

4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przedmiotowy grunt został poddany analizie w zakresie warunków art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) – zatem, w toku analizy stwierdzono, iż obszar ten nie wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. W toku analizy stwierdzono, że teren, na którym realizowana ma być przedmiotowa inwestycja składa się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunty orne (klasy RIVa).

5. Ochrona według przepisów odrębnych:

5.1. Obszarów powodziowych: nie dotyczy.

6. Inne warunki:

- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów

od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 26 maja 2025 roku do Urzędu Gminy w Grzmiącej wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. inwestycji. W myśl ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Organ zapewnił stronom czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania.

Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) obwieszczeniem nr BUA.6733.5.2025 z dnia 13 sierpnia 2025 roku zawiadomiono strony o wszczętym postępowaniu administracyjnym dotyczącym wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na *utworzeniu placu magazynowego na potrzeby Gminy Grzmiąca na działce nr 25/67 obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca*.

W związku z zakwalifikowaniem przedsięwzięcia do obiektu infrastruktury technicznej obwieszczeniem nr BUA.6733.5.2025 z dnia 15 września 2025 roku zawiadomiono strony o zmianie nazwy inwestycji we wszczętym postępowaniu administracyjnym i jednocześnie poinformowano o prawidłowej nazwie przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu placu gminnego na potrzeby Gminy Grzmiąca na działce nr 25/67 obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 sierpnia 2013 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Obecnie teren nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 K.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. W określonym czasie od zawiadomienia informującego o wszczęciu postępowania nie wpłynęły żadne uwagi, ani też wnioski.

Lokalizacja inwestycji objętej wnioskiem jest zgodna ze “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grzmiąca”.

Wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że istnieją podstawy do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji gdyż spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 powołanej ustawy:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Tutejszy organ dokonał także analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. W trakcie analizy stwierdzono, że działka ew. nr 25/67 obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca, spełnia wymagane warunki i może być zabudowana zgodnie z wnioskiem Inwestora. Na podstawie analizy cech, parametrów i wskaźników zabudowy istniejącej w analizowanym obszarze, określono cechy, parametry oraz wskaźniki dla nowej zabudowy. Sposób wyznaczenia tych wartości opisano w wyniku analizy, która jest zawarta do niniejszej decyzji.

Przedmiotowy grunt został poddany analizie w zakresie warunków art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) – zatem, w toku analizy stwierdzono, iż obszar ten nie wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. W toku analizy stwierdzono, że teren, na którym realizowana ma być przedmiotowa inwestycja składa się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunty orne (klasy RIVa).

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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589 z późn. zm.), a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym jest zlokalizowana działka nr ew. 25/67 w obrębie geodezyjnym Grzmiąca w gminie Grzmiąca, decyzję przygotowano w toku postępowania administracyjnego przewidzianego w takiej sytuacji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) obwieszczeniem nr BUA.6733.5.2025 z dnia 10 października 2025 roku zawiadomiono strony o zakończonym postępowaniu administracyjnym dotyczącym wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na *utworzeniu placu gminnego na potrzeby Gminy Grzmiąca na działce nr 25/67 obręb Grzmiąca, gmina Grzmiąca*.

Strony, pomimo wskazania im możliwości wypowiedzenia się na każdym etapie postępowania, nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń ani uwag co do zebranego materiału dowodowego.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz przeprowadzoną analizę i zgodność zamierzonego przedsięwzięcia z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Szczecineckiego.

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Grzmiąca w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1 i §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego przed upływem 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.

Projekt decyzji sporządził inż. Jakub Szarzyński.

Uprawnienia na podst. art. 5 pkt 4, art. 50 ust. 4 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji.

Otrzymują:

1. Pan Alfred Wieliczko – inspektor ds. gospodarki nieruchomościami w Urzędzie Gminy Grzmiąca ul. 1 Maja 7, 78-450 Grzmiąca – wnioskodawca.
2. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin (dz. nr 25/67 obręb Grzmiąca).

Treść niniejszej decyzji podaje się do publicznej wiadomości:

1. Na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Grzmiąca.
2. Na tablicy ogłoszeń w m. Grzmiąca.
3. Na biuletynie informacji publicznej Urzędu Gminy Grzmiąca.