

DECYZJA NR 12../2025
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 i art. 52 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 poz. 1130] oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego [t.j.: Dz. U. 2024 poz. 572], po rozpatrzeniu wniosku Pana Marcina Kraczkowskiego, pełnomocnika Metaltechnica sp. z o.o. z siedzibą w Dołujach, Słoneczny Sad 4G złożonego w dniu 05 lutego 2025r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na działce nr: 5/20 położonej w Dołujach

ustalam
lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającą na budowie:

- sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej,
- sieci wodociągowej,

na terenie części działki nr: 5/20 położonej w obrębie ewidencyjnym Dołuje, gm. Dobra [woj. zachodniopomorskie].

1. Rodzaj inwestycji:

Obiekt infrastruktury technicznej.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Inwestycja nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu i nie wpływa na kształtowanie ładu przestrzennego, w związku, z czym warunków w tym zakresie nie ustalam.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 2) Po realizacji inwestycji należy przywrócić grunty do stanu umożliwiającego korzystanie z nich.
- 3) W zakresie melioracji Inwestor ma obowiązek:
 - a) prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich i zachować urządzenia melioracyjne we właściwym stanie technicznym,
 - b) w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Na części terenu inwestycji występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.
- 2) Właściciel/Inwestor terenu, na którym występuje stanowisko archeologiczne, zobowiązany jest spełniać wymagania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292]:
 - a) obowiązuje uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczyną inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Wydział ds. Rozwoju
mgr Zofia Iwona Wajda

URZĄD GMINY DOBRA
ul. Graniczna 24 a, 72-003 Dobra
tel. 91 424 19 76

12.05.2025

200

- b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora/Właściciela;
 - c) rozpoczęcie prac ziemnych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków:
- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta gminy.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Planowaną sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków [Dz. U. z 2024 r. poz. 757].
- 2) W przypadku kolizji prowadzonej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem – przełożenie sieci dokonać na warunkach określonych przez zarządców sieci.
- 3) W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci lub przełożenia odcinków sieci istniejących poza granicami terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji, należy wystąpić o odrębną decyzję.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 725] inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości, a w szczególności nie może nie może utrudniać dostępu do drogi i ograniczyć możliwości korzystania z mediów.
- 2) O terminie rozpoczęcia robót budowlanych należy zawiadomić wszystkich bezpośrednich sąsiadów, których interes prawny mógłby być zagrożony.
- 3) Należy uzyskać wszystkie uzgodnienia przewidziane prawem, nie wymienione wyżej.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Obszar inwestycji nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późniejszymi zmianami], w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustala się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1 000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 05 lutego 2025r Pan Marcin Kraczewski, pełnomocnik Metaltechnica sp. z o.o. z siedzibą w Dołujach, Słoneczny Sad 4G złożył wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na działce nr: 5/20 położonej w Dołujach

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 50 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 poz. 1130], zwana dalej ustawą, lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

**KIEROWNIK
Wydziału ds. Rozwoju**
mgr Zofia Iwona Wajda

URZĄD GMINY DOŁY
Wydział ds. Rozwoju
ul. Graniczna 24 a, 72-003 Dobra
tel. 91 424 19 76

22.05.2025

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,
wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego
i prawnego terenu funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
na którym przewiduje się realizację inwestycji

DZIAŁKA NR: 5/20,
POŁOŻONA W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM DOŁUJE, GM.DOBRA

1. Wniosek:

W dniu 05 lutego 2025r Pan Marcin Kraczewski, pełnomocnik Metaltechnica sp. z o.o. z siedzibą w Dołujach, Słoneczny Sad 4G złożył wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na działce nr: 5/20 położonej w Dołujach

2. Akty prawa lokalnego:

Na terenie inwestycji nie obowiązuje żaden plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

3. Obszar analizy:

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 50 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U.2024 poz. 1130] lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 poz. 1130], dokonano analizy w zakresie:

- 1) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

4. Właściciel terenu inwestycji:

Działka nr: 5/20 – osoby fizyczne i osoba prawna

5. Bonitacja terenu:

Działka nr: 5/20 – o powierzchni 1,0625 ha stanowi grunty rolne *RV, RIVa, pastwiska trwałe PsIV* oraz nieużytek *N*

6. Ochrona środowiska przyrodniczego:

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zmianą] oraz wnioskowany obszar

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

KIEROWNIK
Wydziału ds. Rozwoju
mgr Zofia Iwona Wajda

22.05.2025

URZĄD GMINY DOBRA
Wydział ds. Rozwoju
ul. Graniczna 24 a, 72-003 Dobra
tel. 91 124 19 76

nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późniejszymi zmianami];].

W świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [Dz. U. z 2019 r. poz. 1839] planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i tym samym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

7. Ochrona środowiska kulturowego:

Na części terenu inwestycji występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [t.j.: Dz. U. z 2024r. poz. 1292].

8. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2024 r. poz. 1292];
- z ustawą z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zmianą];
- z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zmianą];
- z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 09 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. - o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 29 listopada 2000 r. - Prawo atomowe [Dz. U. z 2024 r. poz. 1277];
- z ustawą z dnia 07 maja 1999 r. - o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [Dz. U. z 2015 r. poz. 2120];
- z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. - o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej [Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zmianą];
- z ustawą z dnia 28 września 1991 r. - o lasach [Dz. U. z 2024 r. poz. 530 ze zmianą];
- z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zmianą];

9. zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2024 r. poz. 1199), 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;

Granice terenu inwestycji oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1 : 1 000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego opracowania.

URZĄD GMINY DOBRA

Wydział ds. Rozwoju

ul. Graniczna 24 a, 72-003 Dobra

tel. 91 124 19 76

WÓJT

20 p n a

Magdalena Zagrodzka

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

KIEROWNIK
Wydziału ds. Rozwoju

mgr Zofia Iwona Wajda

22.05.2025

Zgodnie z przepisem art.6. pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami [Dz. U. z 2024 r. poz. 1145], celem publicznym jest:

„budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania”.

A zatem planowana inwestycja wpisuje się w pojęcie inwestycji celu publicznego i z całą pewnością będzie miała charakter co najmniej lokalny i będzie miała na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej.

Realizacja inwestycji nie wymaga przeprowadzania analizy, o której mowa w art. 61 Ustawy, natomiast zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy dokonano analizy w zakresie:

- 1) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

W trakcie prowadzonego postępowania tutejszy organ zapewnił stronom czynny udział w toczącym się postępowaniu, zawiadamiając, pismem z dnia 19 lutego 2025r., znak: WR.6733.86.2025.ZW, strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Jednocześnie poinformowano o możliwości zapoznania się z dokumentacją, zgłaszania swoich warunków, wniosków, uwag i zastrzeżeń do postępowania.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono do właściwych instytucji o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w inwestycji.

Decyzja została uzgodniona z:

Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – organ nie wniósł uwag.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art.55 ustawy niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną niniejszą decyzją.

Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi tytułu prawnego do nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowana.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego [Dz.U.2024 poz. 572] 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do niesienia odwołania przez ostatnia ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Wójt stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust.1 Ustawy, tj.:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

KIEROWNIK
Wydziału ds. Rozwoju

mgr Zofia Iwona Wajda

22.05.2025

URZĄD GMINY DOBRA
Wydział ds. Rozwoju
ul. Graniczna 24 a, 72-003 Dobra
tel. 91 424 19 78

202

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie do 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z wnioskiem, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej przez organ wyższego stopnia – zgodnie z art. 51 ust 2h Ustawy.

Załączniki:

1. załącznik nr 1 – kopia mapy zasadniczej w skali 1 : 500
2. załącznik nr 2 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu – Inwestor, a/a.

Otrzymują:

1. Meble Morskie Sp. z o.o.zw Będargowie
72-005 Przeclaw Będargowo 29A
2. Huminiłowicz Helena i Zbigniew
Ul. Malinowa 12/1, 71-483 Szczecin
3. HABIA -CABLE Sp. z o.o.
72-002 Dołuje, Lubieszyn 8c
4. Huminiłowicz Dariusz
Ul. Malinowa 12/1, 71-483 Szczecin
5. Huminiłowicz Monika
Ul. Macieja 27 , 72-006 Mierzyn
6. Marcin Kraczeński- pełnomocnik
Ul. Wróblewskiego 20/4
71-137 Szczecin

WÓJT
Zapne
Magdalena Zagrodzka

KIEROWNIK
Wydział ds. Rozwoju
[Signature]
mgr Zofia Iwona Wajda

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

KIEROWNIK
Wydział ds. Rozwoju
[Signature]
mgr Zofia Iwona Wajda

URZĄD GMINY DOBRA
Wydział ds. Rozwoju
ul. Graniczna 24 a, 72-003 Dobra
tel. 91 424 19 78

22.05.2025