

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i ust. 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, pkt 3 i pkt 8 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie art. 104, art. 106 § 1 i art. 107 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wniesionego do tutejszego organu w dniu 20.01.2025r. nr 3247/2025 (uzupełnienie wniosku w dniu 21.02.2025 r.) przez **Gminę Żukowo**

ustala się:

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegającą budowie budynku szkoły podstawowej na terenie działki nr 110/7 położonej w obrębie Leżno, gmina Żukowo

1. Rodzaj inwestycji:

Obiekty użyteczności publicznej - budowa budynku szkoły podstawowej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, palcówek opiekuńczo – wychowawczych i obiektów sportowych.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

usytuowanie i rozwiązania techniczne inwestycji powinny być zaprojektowane:

a) na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

- linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- powierzchnia zabudowy – od 7% do 11% pow. działki,
- maksymalna intensywność zabudowy – do 0,44,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – do 0,33,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,14,
- szerokość elewacji frontowej – od 58m do 70m,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% pow. działki,
- wysokość zabudowy – do 14m, liczona od naturalnych rzędnych terenu,
- dach (rodzaj i geometria dachu) – dach dwuspadowy lub wielospadowy o spadku 30-45°,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

b) z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu – sieci uzbrojenia terenu, naturalnych spadków terenu, a także istniejących cieków i obszarów spływu wód powierzchniowych,

c) w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację.

4. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:

- poszczególne elementy inwestycji należy zaprojektować w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska, (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 2556 ze zm.);

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

Nie dotyczy.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną – na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami odpowiednich sieci (zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej, zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej),
- obsługa w zakresie komunikacji poprzez istniejący układ drogowy i dojazdowy – droga gminna działka nr 110/33,

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i realizować w sposób gwarantujący poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), w tym zapewnić dostęp do drogi publicznej, a także zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ww. ustawy.

8. Granice i sposoby 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:

- ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9.06.2011r. Prawo geologiczne i górnicze t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.) – działka nie leży na terenach górniczych,
- ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.) - działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 ze zm.) – działka nie leży na terenach zagrożonych powodzią w myśl art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne;
- ochrona obszaru kolejowego (ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.) – działka nie leży na terenach kolejowych.

9. Część graficzna stanowiąca integralną część niniejszej decyzji, w której wyznacza się linie rozgraniczające teren inwestycji:

Została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (załącznik nr 1 i 2)

Obszar oddziaływania inwestycji w całości mieści się na działce, na której jest ona zaprojektowana.

10. Uzgodnienia i pozwolenia oraz inne dokumenty wymagane do projektu budowlanego inwestycji:

- a) Referat Komunalny i Infrastruktury Drogowej Urzędu Gminy w Żukowie,
- b) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), jeżeli przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji,

Do wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 ustawy Prawo budowlane należy dołączyć:

- 3 egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodne ze wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. (Dz. U. poz. 1170),
- decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

UZASADNIENIE

W dniu 20.01.2025r. (uzupełnienie wniosku w dniu 21.02.2025 r.) Gmina Żukowo złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, polegającej na budowie budynku szkoły podstawowej na terenie działki nr 110/7 położonej w obrębie Leżno, gmina Żukowo.

Wniesiony wniosek spełnia wymagania art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tutejszy organ, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest organem właściwym do wydania wnioskowanej decyzji, sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie uprawnionej zgodnie z art. 50 ust. 4 w/w ustawy.

Określona we wniosku inwestycja jest inwestycją celu publicznego, gdyż mieści się w zakresie celu publicznego wymienionego w art. 6 pkt 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) jako „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych i obiektów sportowych”.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji strony zawiadomiono zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że strony zawiadamia się w drodze obwieszczeń, a inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których przewiduje się zrealizowanie inwestycji opisanej w decyzji, zawiadamia się na piśmie. **Obwieszczenie umieszczono na okres 14 dni, tj. od dnia 05.03.2024r. do dnia 19.03.2025r., na tablicy informacyjnej znajdującej się w Urzędzie Gminy w Żukowie oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w Żukowie.**

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie postępowania dokonano 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 przedmiotowej inwestycji.

Na terenie przewidzianym pod realizację przedmiotowej inwestycji brak jest obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania terenu i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień i opinii z:

- **Starostwem Powiatowym w Kartuzach** – pismo nr OŚ.6123.872.2025.MN z dnia 13.03.2025 r.
- **Zarządem Zlewni PGW Wody Polskie** - zgodnie z art. 53. ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane
- **Państwową Inspekcją Sanitarną** – postanowienie nr ZNS.9022.729.2025.MB z dnia 20.03.2025 r.
- **Referatem Komunalnym i Infrastruktury Drogowej w/m** – opinia nr KD-U.7230.14.92.2025.AP z dnia 26.03.2025 r.
- **Powiatowym Konserwatorem Zabytków** – postanowienie nr KZ.4124.132.2025 z dnia 10.03.2025 r.
- **Urząd Lotnictwa Cywilnego** - zgodnie z art. 53. ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane

W trakcie prowadzonego postępowania strony nie wniosły uwag i wniosków.

Przeprowadzone postępowanie wykazało, że zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można było odmówić ustalenia przedmiotowej lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Gminy Żukowo w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia decyzji.

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 wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

**BURMISTRZ GMINY
ŻUKOWO**

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.

W przypadku zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania nie przysługuje skarga do Sądu Administracyjnego.

Otrzymują:

1. Gmina Żukowo, Referat Inwestycji w/m
2. Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Leżnie ul. Aleja Lipowa 44 80-298 LEŻNO
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Pomorskiego – Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego
ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk
(na podstawie art. 57 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 2111 ze zm.)

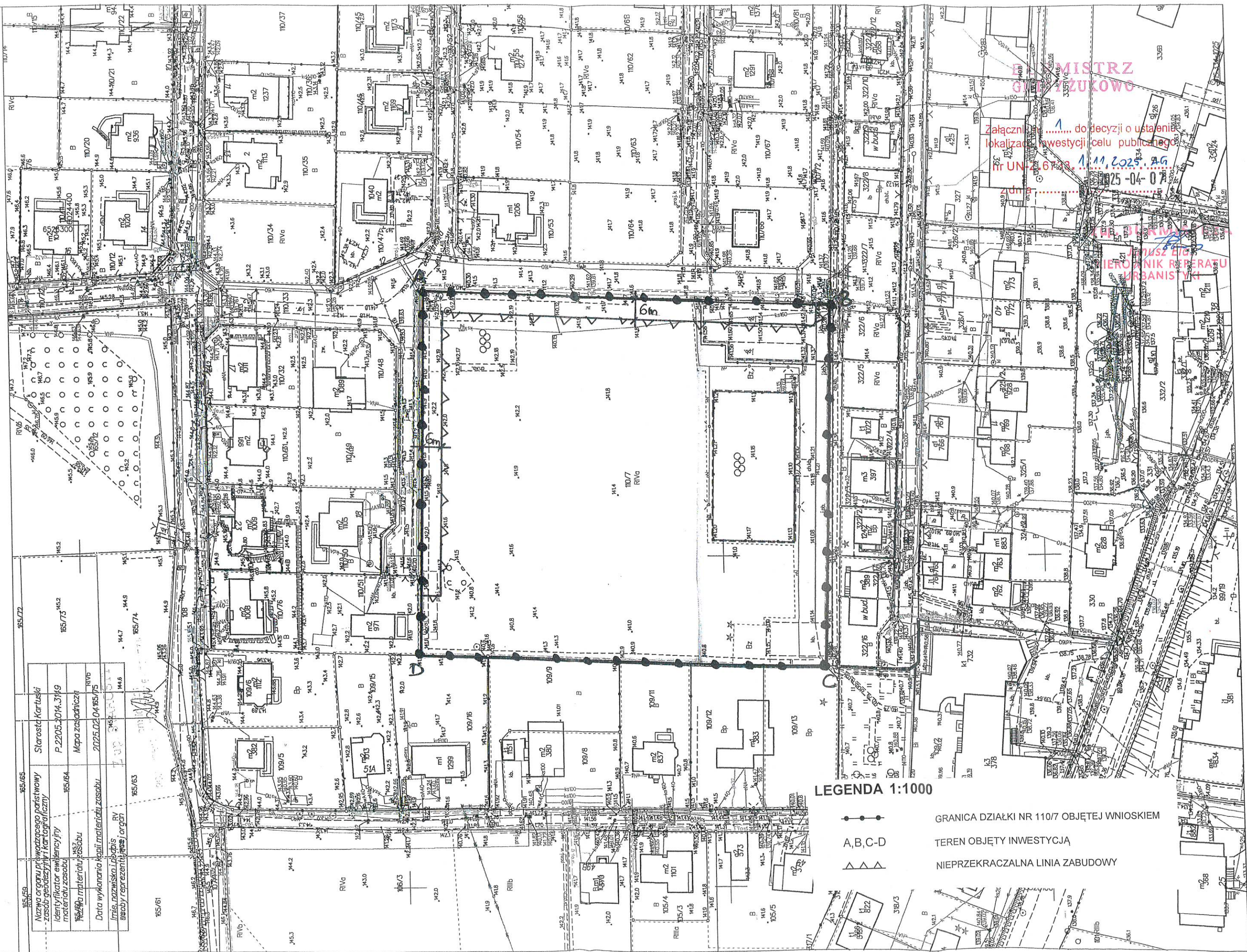
z up. BURMISTRZA
Janusz Eids
**KIEROWNIK REFERATU
URBANISTYKI**

MAPA ZASADNICZA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Leżno 0006: dz. 110/7

Nazwa organu prowadzącego parafialny zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny	P.2205.2014.3149
Identyfikator ewidencyjny	165/64
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.02.04 165/75
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	RV
	165/63



**ANALIZA URBANISTYCZNA I FORMALNO – PRAWNA
DO POSTĘPOWANIA ZWIĄZANEGO Z WYDANIEM DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI
CELU PUBLICZNEGO**

zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

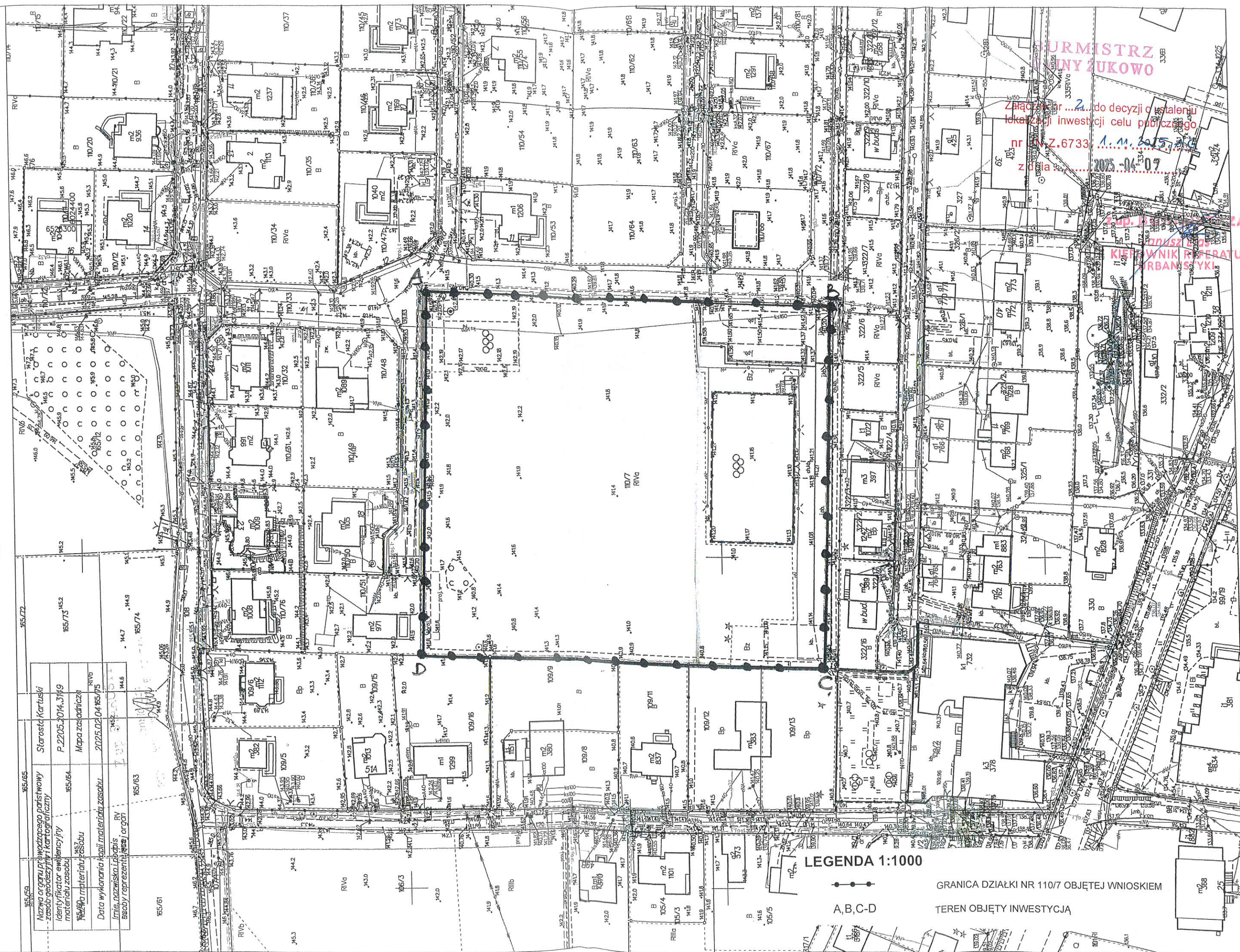
1. **Opis inwestycji:**
Budowa budynku szkoły podstawowej na terenie działki nr 110/7 położonej w obrębie Leżno, gmina Żukowo.
2. **Rodzaj inwestycji:**
Obiekty użyteczności publicznej – budowa budynku szkoły podstawowej.
3. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
Budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, palcówek opiekuńczo – wychowawczych i obiektów sportowych.
4. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu oraz analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**
 - a) określenie obszaru oddziaływania inwestycji: w granicach linii rozgraniczających terenu inwestycji określonych we wniosku,
 - b) położenie: działka nr 110/7 położona w obrębie Leżno, gmina Żukowo,
 - c) określenie stron postępowania: wnioskodawca oraz właściciele i zarządcy nieruchomości objętych wnioskiem,
 - d) istniejąca zabudowa i aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania:
 - elementy zagospodarowania terenu: teren częściowo zagospodarowany pod boisko szkolne,
 - e) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną – na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami odpowiednich sieci (zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej, zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej),
 - dostęp do drogi publicznej: istniejący układ drogowy do drogi gminnej działka nr 110/33,
 - f) ustalenia planu miejscowego: brak planu dla obszaru objętego inwestycją (wyznaczonego zgodnie z załącznikiem graficznym).
 - g) informacja o ewentualnym przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego: brak.
 - h) obiekty zabytkowe lub ustalone strefy ochrony zabytków: brak,
 - i) ochrona dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy,
 - j) obiekty chronione lub wyznaczone strefy ochrony przyrody: brak,
 - k) ochrona środowiska: inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych 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 ze zm.);
 - l) ochrona zdrowia ludzi: nie dotyczy,
 - m) obiekty i urządzenia uciążliwe lub obowiązujące strefy ochronne i obszary ograniczonego użytkowania: brak,
 - n) istniejące źródła emisji: nie dotyczy,
 - o) informacja o ew. przekroczeniu standardów jakości środowiska: brak,
 - p) inne strefy lub obszary: nie dotyczy,
 - q) występowanie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: brak.

zup. BURMISTRZA
Janusz Eliasz
KIEROWNIK REFERATU
URBANISTYKI

SKALA 1:1000

obr. Leżno 0006: dz. 110/7

RVG	Nazwa organu prowadzącego paristwowy zespół geodezyjny I kategorii	Starosta	Kartuski
RVG	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149	
RVG	165.064	Mapa zasadnicza	
RVG	165.064		
RVG	Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.02.04	165/75
RVG	Imię, nazwisko i adres osoby reprezentującej organ		144.6



LEGENDA 1:1000

A,B,C-D

GRANICA DZIAŁKI NR 110/7 OBJĘTEJ WNIOSEM

TEREN OBJĘTY INWESTYCJĄ