

DECYZJA NR 26/2025

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 [Dz. U. z 2024 poz.1130] oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego [Dz. U. z 2024 r. poz. 572], po rozpatrzeniu wniosku Pani Adeli Jackowiak -Olszewskiej, działającej w imieniu Gminy Dobra, złożonego w dniu 27 czerwca 2025r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci wodociągowej – połączenie sieci wodociągowej w ulicy Herbacianej w m. Bezrzecze z siecią wodociągową w ulicy Malinowej w m. Wołczkowo na działkach nr 474/1 i 71/5 z obrębu Bezrzecze oraz 526 z obrębu Wołczkowo, gmina Dobra,

Urząd Gminy w Dobrej
Decyzja niniejsza jest ostateczna

ustalam

13.08.25 data
[podpis] podpis

lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającą na budowie sieci wodociągowej – połączenie sieci wodociągowej w ulicy Herbacianej w m. Bezrzecze z siecią wodociągową w ulicy Malinowej w m. Wołczkowo na działkach nr 474/1 i 71/5 z obrębu Bezrzecze oraz 526 z obrębu Wołczkowo, gmina Dobra.

1. Rodzaj inwestycji:

Obiekty infrastruktury technicznej.

Inwestycja obejmuje budowę sieci wodociągowej – połączenie sieci wodociągowej w ulicy Herbacianej w m. Bezrzecze z siecią wodociągową w ulicy Malinowej w m. Wołczkowo na działkach nr 474/1 i 71/5 z obrębu Bezrzecze oraz 526 z obrębu Wołczkowo, gmina Dobra.

Sieć o średnicy 160 mm i długości ok. 270 mb.

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) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Nie ustala się w związku z brakiem wpływu na ład przestrzenny.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Teren inwestycji nie leży na obszarach objętych ochroną przyrody, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2024.1478).
- 2) Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839).
- 3) 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.

- 4) Planowana inwestycja winna również spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku [Dz.U. z 2014 r. poz. 112].

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

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późniejszymi zmianami] - w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustalam. Jeżeli podczas prowadzenia prac budowlanych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – budowa sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
- 2) Zaopatrzenie w gaz, ciepło, energię elektryczną – nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie ścieków bytowych, wód opadowych – nie dotyczy.
- 4) Wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: nie dotyczy.
- 5) Obsługa komunikacyjna: nie dotyczy.
- 6) Obszar lokalizacji inwestycji obejmuje pas drogowy dróg publicznych gminnych – ul. Malinowej w Wołczkowie (działka nr 526) oraz ulicy Herbacianej w Bezzreczu (działka nr 474/1 i część działki nr 71/5).

Obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2024.320):

- a/ inwestycja wymaga uzgodnienia z zarządcami dróg przez które przebiega,
- b) na etapie wykonywania dokumentacji budowlanej należy wystąpić do zarządcy drogi z wnioskiem o wydanie decyzji na lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym drogi,
- c/ w przypadku kolizji inwestycji z roślinnością przydrożną lub kolizji z urządzeniami technicznymi drogi, Inwestor własnym staraniem i na własny koszt dokona usunięcia kolizji, po uzyskaniu wymaganych zezwoleń,
- d) planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować w taki sposób, aby realizacja i eksploatacja inwestycji nie powodowały zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez niszczenie lub uszkodzanie drogi i jej urządzeń albo zmniejszanie jej trwałości, w szczególności zabrania się: niszczenia rowów, skarp, nasypów i wykopów, usuwania, niszczenia i uszkodzania zadrzewień przydrożnych.

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 2025 r. poz. 418] 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) 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 2024 r. poz. 1290 z późniejszymi zmianami], w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustala się.

2.7. Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych:

- 1) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151 j.t.): Sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić z właściwym starostą, zgodnie z par.28b ust. 1 ustawy.

- 2) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 j.t. z p.z.):
- w zakresie melioracji: prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy, zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych; zgodnie z art. 234 ustawy, właściciel gruntu nie może m.in.: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych, ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 3) Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2024.1290 j.t.):
Teren inwestycji położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 o nazwie Dolina Kopalna Szczecin.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 27 czerwca 2025r. wpłynął wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci wodociągowej – połączenie sieci wodociągowej w ulicy Herbacianej w m. Bezrzecze z siecią wodociagową w ulicy Malinowej w m. Wołczkowo na działkach nr 474/1 i 71/5 z obrębu Bezrzecze oraz 526 z obrębu Wołczkowo, gmina Dobra.

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 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], zwaną dalej Ustawą, lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z przepisem art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami], 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 lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762 oraz z 2024 r. poz. 834)”

A zatem planowana inwestycja wpisuje się w pojęcie inwestycji celu publicznego i z całą pewnością będzie miała charakter co najmniej lokalny.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 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 21 lipca 2025r., znak: RPPIWZ.WZ.6733.574.2025.ZW, strony o toczącym się postępowaniu administracyjnym.

Jednocześnie poinformowano o możliwości zapoznania się z dokumentacją, zgłaszania swoich warunków, wniosków, uwag i zastrzeżeń do postępowania.

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

Decyzja została uzgodniona z:

- 1/ Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – organ nie wniósł uwag.
- 2/ Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – organ nie wniósł uwag,
- 3/ Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego, Biurem Geologa Wojewódzkiego, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40, 70-421 Szczecin (w odniesieniu do udokumentowanych złóż wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – 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 [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.] 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 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.

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 : 1000
2. załącznik nr 2 – 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, wynikających z przepisów odrębnych

Otrzymuje:

Adela Jackowiak – Olszewska – pełnomocnik
Ul. Sosnowa 10
72-006 Mierzyn

WÓJT
Zapora
Magdalena Zagrodzka

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Marta Krysztofiak, uprawnienia projektowe nr 17/ZPOIA/2005,
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0478.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t. z p.z.)

Część A – tekstowa

Budowa sieci wodociągowej – połączenie sieci wodociągowej w ulicy Herbacianej w m. Bezrzecze z siecią wodociągową w ulicy Malinowej w m. Wołczkowo

nazwa inwestycji

obręb Bezrzecze, gm. Dobra, działki nr 474/1 i 71/5;

obręb Wołczkowo, gm. Dobra, działka nr 526

adres inwestycji

WÓJT
Zapre
Magdalena Zagrodzka

Zgodnie z wymaganiem art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t. z p.z.), dokonuje się analizy elementów jak niżej:

1. Przedmiot wniosku

Inwestycja obejmuje budowę sieci wodociągowej – połączenie sieci wodociągowej w ulicy Herbacianej w m. Bezrzecze z siecią wodociągową w ulicy Malinowej w m. Wołczkowo na działkach nr 474/1 i 71/5 z obrębu Bezrzecze oraz 526 z obrębu Wołczkowo, gmina Dobra.
Sieć o średnicy 160 mm i długości ok. 270 mb.

2. Funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Nie ustala się ze względu na brak wpływu na ład przestrzenny.

3. Stan faktyczny i prawny terenu.

3.1. Teren lokalizacji inwestycji stanowią działki:

- nr 71/5 dr i 474/1 dr z obrębu Dobra – własność Gminy Dobra;
- nr 526 dr z obrębu Wołczkowo – własność Gminy Dobra.

3.2. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.

3.3. Na terenie nie są przewidziane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadgminnym.

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

4.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t. z p.z.):

art. 2 pkt 5	Definicja celu publicznego
art. 50 ust. 1	W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego inwestycje celu publicznego lokalizuje się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem art. 61 ust. 2a
art. 51 ust. 1 pkt 2	Decyzję w sprawie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydaje burmistrz
art. 52 ust. 1	Decyzję o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydaje się na wniosek inwestora
art. 53 ust. 1	Forma zawiadomienia o inwestycji celu publicznego – obwieszczenie
art. 61 ust. 1 pkt 4	Teren inwestycji nie zawiera gruntów rolnych ani leśnych.

4.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j. z p.z.):

Wniosek dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie budowy sieci wodociągowej.
Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy, 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 lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762 oraz z 2024 r. poz. 834), jest celem publicznym.

4.3. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 j.t.):

Teren inwestycji nie zawiera gruntów rolnych ani leśnych.

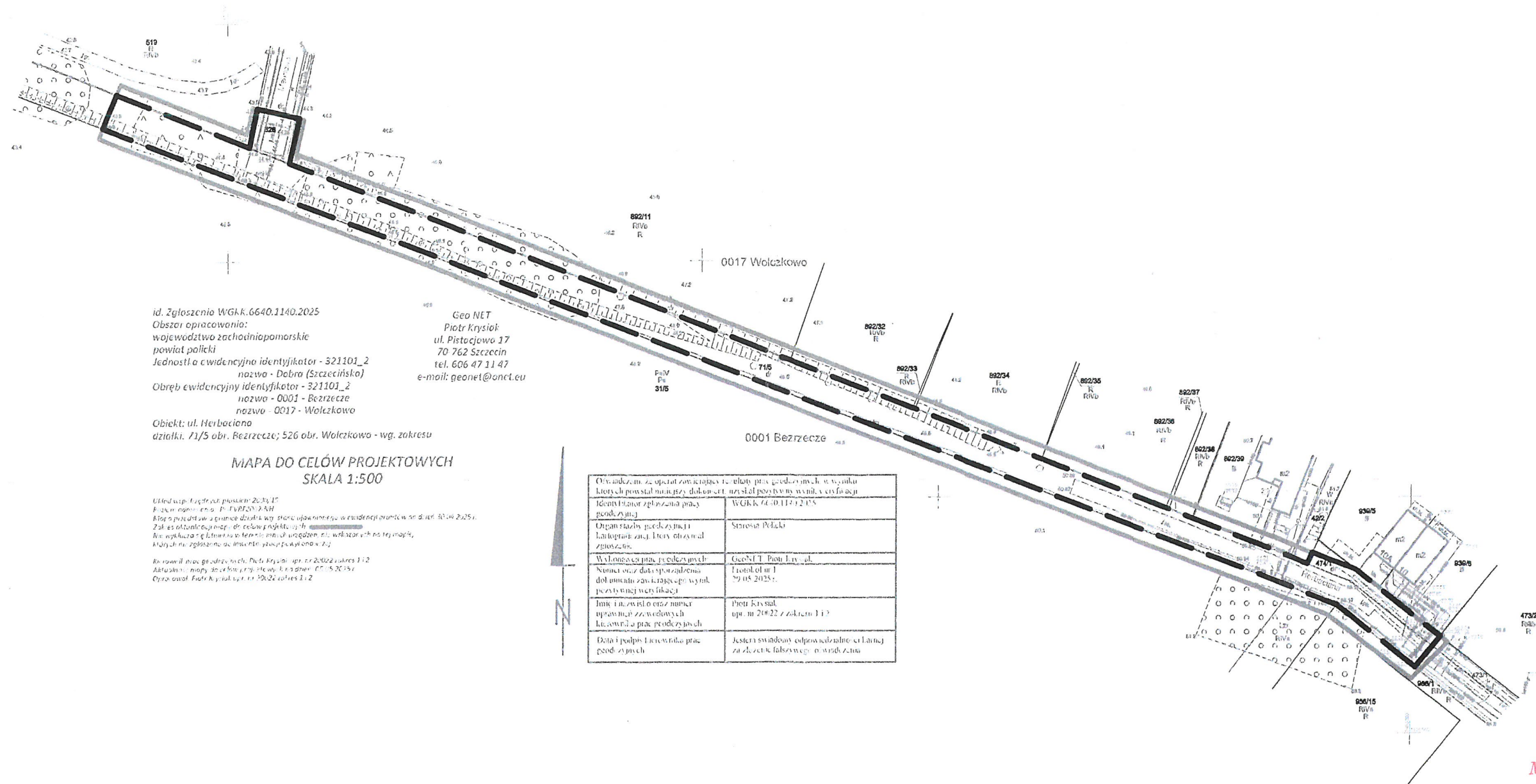
4.4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2024.1478 j.t. z p.z.):

Teren inwestycji nie leży w granicach obszarów ochrony przyrody, zgodnie z przepisami ustawy.

4.5. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 j.t. z p.z.):

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 j.t.).

Inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w



DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

nr. 26/2025 z dnia 13.08.25

załącznik graficzny A

skala 1:1000

Budowa sieci wodociągowej - połączenie sieci wodociągowej w ulicy Herbacianej w m. Bezzęcze z siecią wodociagową w ulicy Malinowej w m. Wolczkowo

obręb Bezzęcze, gm. Dobra, działki nr 474/1, 71/5
obręb Wolczkowo, gm. Dobra, działka nr 526

granicz lokalizacji inwestycji

PROJ. ARCH. MARTA KRYSIAK
WYKONANIE BUDOWLANE W SPECJALNOŚCI ARCHIT. DOKŁAD
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ WZGLĘD. 2025/08/13