

data **2021-04-19** data

Kartuzy, dnia 15.04.2021r.

L.dz. **388** Zał. .... Podpis .....

**DECYZJA**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art.4, ust.2 pkt. 1, art.50 ust.1 i 4, art.53, art. 54 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1589) oraz zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Zakładu Energetyki Ciepłej „SPEC-PEC” Sp. z o. o.**, z dnia 01.03.2021r. (data wpływu do UM dnia 01.03.2021r.), w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na **budowie elektrociepłowni kogeneracyjnej zasilanej gazem ziemnym w zabudowie kontenerowej na fundamencie**, na działce nr 181/4, położonej w Kartuzach (obręb 103), gmina Kartuzy,

**ustala się warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego  
dla Zakładu Energetyki Ciepłej „SPEC-PEC” Sp. z o. o.  
na działce 181/4, położonej w Kartuzach (obręb 103), gmina Kartuzy.**

**I. Rodzaj inwestycji:**

**Budowa elektrociepłowni kogeneracyjnej.**

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny nr 1 – mapa w skali 1:1000 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny inwestycji.

**II. Ustalenia dotyczące warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:**

**1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

Tereny infrastruktury technicznej.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.  
/linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej/;
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy kontenerowej elektrociepłowni kogeneracyjnej: nie więcej niż 72m<sup>2</sup>;
- 3) Udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10%;
- 4) Wysokość kontenerowej elektrociepłowni kogeneracyjnej: nie więcej niż 4m;
- 5) Geometria dachu kontenerowej elektrociepłowni kogeneracyjnej: dach płaski.

**3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

Nie ustala się, gdyż nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).

**4. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Część terenu objętego wnioskiem położona jest w strefie B2 – strefie ochrony krajobrazu, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuz (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) Dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej gminnej nr 155042G (dz. nr 181/28) – ul. Sędzickiego;  
Zgodnie z uzgodnieniem zarządcy drogi zobowiązuje się inwestora do naprawy elementów pasa drogowego zniszczonych podczas realizacji inwestycji.
- 2) Miejsca postojowe: nie dotyczy;
- 3) Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo w granicach terenu objętego decyzją lub do szczelnego zbiornika;
- 7) Odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 8) Gospodarowanie odpadami komunalnymi: składować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach na terenie działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **6. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Planowana inwestycja winna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a zwłaszcza wymagane jest:

- 1) Zgodnie z art.5 Ustawy z dnia 07.07.1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.) zapewnienie poszanowania, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej, ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.
- 2) Na przebieg inwestycji należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez które będzie prowadzona.
- 3) Należy uzgodnić warunki ew. zajęcia terenu na czas trwania prac z właścicielami i zarządcami terenów przyległych.

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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:** teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują przepisy odrębne.

## **8. Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi:**

- Ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 470 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 55 z późn. zm.);
- Innymi aktami prawnymi wynikającymi ze specyfiki inwestycji.

### **UWAGA:**

1. *Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*



2. *Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający pozwolenie na budowę, zatem niespełnienie któregokolwiek z nich skutkuje decyzją o odmowie wydania pozwolenia na budowę.*

#### **UZASADNIENIE:**

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest planu miejscowego, a więc w myśl art. 4 ust.2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków lokalizacji celu publicznego przygotowanej zgodnie z art. 54.

Planowane przedsięwzięcie, w ocenie tut. organu, nie narusza istniejącego ładu przestrzennego oraz interesu osób trzecich, jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz jest możliwe do realizacji na warunkach określonych w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 56 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji przeprowadzono wizję terenową oraz zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także, zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuszy, dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Kartuskim – pismo nr R.6123.352.2021.KS z dnia 23.03.2021 r.
- Starostą Kartuskim – postanowienie nr KZ.4124.150.1.2021
- Wydziałem Komunalnym UM w Kartuzach – pismo nr KM.7230.1.43.2021.JM z dnia 30.03.2021 r.
- Zarządem Zlewni w Gdańsku – brak odpowiedzi

Projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

#### **POUCZENIE:**

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Kartuz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art.162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.



Z up. ~~podpisana~~  
Alicja Adamczyk  
Wiceburmistrz Miasta Kartuszy

**Załączniki:**

- 1) Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.
- 2) Wynik analizy obszaru objętego wnioskiem i terenów sąsiednich.

**Decyzję przygotowała:**

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska  
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

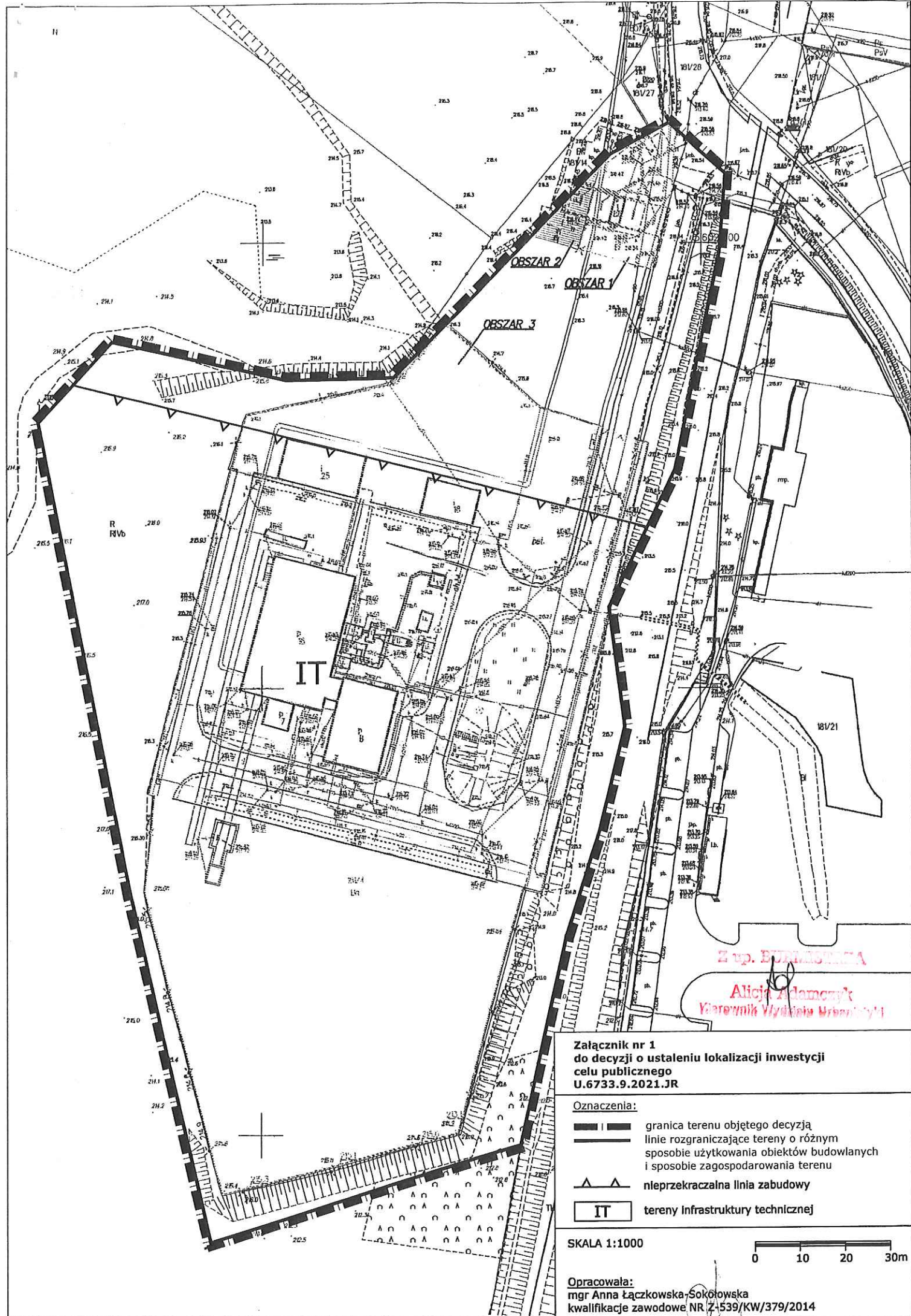
**Otrzymują:**

1. Zakład Energetyki Ciepłej „SPEC-PEC” Sp z o.o.
2. Wydział Gospodarki Nieruchomościami UM w Kartuzach
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kaszuby” w Kartuzach
4. a/a

**Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Pomorskiego







**WYNIK ANALIZY OBSZARU OBJĘTEGO WNIOSEM I TERENÓW SĄSIEDNICH**

zgodnie z art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.).

**1. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji**

Wnioskodawca: Zakład Energetyki Ciepłej „SPEC-PEC” Sp. z o. o.;

Rodzaj inwestycji: Budowa elektrociepłowni kogeneracyjnej zasilanej gazem ziemnym w zabudowie kontenerowej na fundamencie.

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie elektrociepłowni kogeneracyjnej w zabudowie kontenerowej o wysokości 4m na płycie fundamentowej o długości ok. 18m i szerokości ok. 4m;

Przebieg inwestycji: dz. nr 181/4, położona w Kartuzach (obręb 103), gmina Kartuzy.

**Opis terenu objętego wnioskiem:**

Działka objęta wnioskiem położona jest w sąsiedztwie drogi publicznej gminnej nr 155042G – ul. Sędzickiego w Kartuzach, gmina Kartuzy.

Działka nr 181/4 objęta decyzją oznaczona jest w ewidencji gruntów i użytków jako użytki RIVb, Ba, Bi i stanowi własność Gminy Kartuzy.

**2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy****2.1. Dostęp do drogi publicznej**

Planowana inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej. Niemniej jednak, działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 155042G (dz. nr 181/28) – ul. Sędzickiego.

**2.2. Dostęp do uzbrojenia terenu**

Zgodnie z oświadczeniem z dnia 01.03.2021r., dołączonym do wniosku, Inwestor oświadczył, iż dnia 05.02.2021r. został złożony wniosek do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. wniosek o wydanie warunków przyłączenia do sieci gazowej, zaś wniosek o określenie warunków przyłączenia modułu wytwarzania energii elektrycznej zostanie złożony do Energa-Operator S. A. niezwłocznie po uzyskaniu warunków zabudowy. Uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. Ewentualne kolizje z istniejącymi i projektowanymi sieciami należy zaprojektować w uzgodnieniu z gestorami tych sieci.

**2.3. Wymagania dotyczące uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

W granicach obszaru objętego decyzją nie występują grunty rolne i leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**2.4. Zgodność z przepisami odrębnymi.**

- 1) Część terenu objętego wnioskiem położona jest w strefie B2 – strefie ochrony krajobrazu, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzi (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne;
- 2) Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują przepisy odrębne.

**Analizę przygotowała:**

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska

kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

mgr. Anna Łączkowska-Sokołowska  
Alicja Adamczyk  
Kartuzy, 11.03.2021 r.