

**DECYZJA Nr 2/2025**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 4, ust. 2, art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1; art. 64 ust. 1-5, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.); art. 6 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 ze zm.); § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589); § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2024.1116 ze zm.); art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U.2024.572 ze zm.) oraz przepisów odrębnych, po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął do tut. urzędu w dniu 06.12.2024 r. pod numerem rej. RPW/7953/2024 P Gminy Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia

**Burmistrz Jastarni**

**ustala warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla części działek nr 4/1, 5/25, 5/26 obr. Jastarnia 24 w związku z inwestycją polegającą na rozbudowie przystani jachtowej na terenie Portu Jastarnia – etap II zakres: budowa toalety publicznej oraz montaż rogatek, przy ul. Rybackiej w miejscowości Jastarnia**

**1. Rodzaj inwestycji:**

- 1.1. Obiekt infrastruktury drogowej - rogatki.
- 1.2. Obiekty infrastruktury sanitarnej – toaleta publiczna.

**2. Funkcje zabudowy i zagospodarowanie terenu:**

- 2.1. Rozbudowa przystani jachtowej o następujące obiekty:

- budowa toalety publicznej na działce nr 5/26,
- montaż automatycznych rogatek.

- 2.2. Sposób zagospodarowania terenu:

- planowana budowa, wjazd, dojścia, zieleni urządzona, miejsca postojowe, uzbrojenie terenu.

- 2.2. Szerokość terenu zajmowanego w trakcie wykonywania prac w granicach wnioskowanego terenu.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**

**3.1. Forma planowanej toalety:**

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – parter.
- podpiwniczenie: bez podpiwniczenia.

**3.2. Linie zabudowy**

1/ Obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się.

2/ Nieprzekraczalna linia zabudowy: - nie ustala się.

**3.3. Parametry**

**3.3.1. parametry budynku toalety:**

- powierzchnia zabudowy: - do 15 m<sup>2</sup>,
- wysokość – do 4,5 m, licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej w najwyższym punkcie (kalenicy).

3.3.2. udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 300 m<sup>2</sup>.

**3.3.3. elewacja frontowa budynku:**

- szerokość elewacji frontowej: - do 4,0 m; z uwzględnieniem zachowania odległości od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi określonymi w § 12 oraz § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 ze zm.).

**3.3.4. geometria dachu**

- dach czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej 15 - 20 stopni z główną kalenicą równoległą lub/i prostopadłą do elewacji frontowej.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

4.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie 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 (Dz.U.2024.1112 ze zm.)

- ODNOSNIE ART. 59 ust. 1 i 2

Planowana inwestycja należy do kategorii inwestycji wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 66 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zm.) „jako porty lub przystanie morskie inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 34” i wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do treści art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 64 ust. 1 i ust. 1a ww ustawy obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- ODNOSNIE ART. 75 ust. 7 w związku z ART. 71 ust. 2 pkt 2

Dla wnioskowanego przedsięwzięcia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku wydał decyzję nr RDOŚ-Gd-WOO.420.1.2024.MC.18 z dnia 28.11.2024 r. o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla wnioskowego przedsięwzięcia i określił warunki dotyczące realizacji i eksploatacji wnioskowanego przedsięwzięcia.

- ODNOSNIE ART. 64 ust. 1 pkt 2a

Dla wnioskowanego przedsięwzięcia Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni postanowieniem znak INZ1.9202.35.2.2024.AD z dnia 03.04.2024 r. oraz EZD:INZ1.9202.46.2024.AD z dnia 03.10.2024 r. zaopiniował przedmiotowe przedsięwzięcie jako niewymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki realizacji inwestycji.

4.2. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 ze zm.)

▪ ODNOŚNIE ART.73 UST.2, 3 i 4

Planowana inwestycja nie jest inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska.

4.3. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2022.916 ze zm.)

- a/ Teren położony jest w obrębie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
- planowana inwestycja nie może być sprzeczna z postanowieniami zawartymi w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27.04.2011 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457 oraz uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 444/XLII/17 z dnia 21.12.2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie NPK - Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.01.2018 r. poz. 202; (dla NPK ustanowiono Plan ochrony: Uchwała nr 789/LXIII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2024 r., poz. 1908));
  - zgodnie z § 3 pkt 3 ww uchwały, na obszarach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - zgodnie z § 3 pkt 5 ww uchwały, na obszarach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - zgodnie z § 3 pkt 6 ww uchwały, na obszarach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - planowana inwestycja nie może wpływać szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza: zanieczyszczać wód gruntowych i powierzchniowych, gleby, powietrza, niszczyć flory i fauny, stanowić źródła niebezpiecznych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola elektromagnetycznego.

W odniesieniu do przeprowadzonej analizy zgodności inwestycji z zakazami obowiązującymi w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, wskazuje się, że zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt. 4 ustawy o ochronie przyrody zakazy obowiązujące w parku nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

b/ Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zatoka Pucka, Półwysep Helski (PLH 220032);

Dla wnioskowanego przedsięwzięcia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku wydał decyzję nr RDOŚ-Gd-WOO.420.1.2024.MC.18 z dnia 28.11.2024 r. o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla wnioskowanego przedsięwzięcia i określił warunki dotyczące realizacji i eksploatacji wnioskowanego przedsięwzięcia, które należy spełnić przy realizacji inwestycji.

Ponieważ wnioskowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032 oraz przy granicy Zatoka Pucka PLB 220005 przeprowadzono analizę m.in. oddziaływania wnioskowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze w odniesieniu do tych obszarów. Z ww analizy wynika, że planowana inwestycja bezpośrednio nie będzie oddziaływać na obszary Natura 2000.

c/ Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Powiatowego Konserwatora Zabytków.

4.4. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 ze zm.) – nie dotyczy.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów wnioskowany teren jest oznaczony symbolem dr, Bi i Bz.

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

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej

5.1. Wnioskowany teren jest objęty prawną ochroną w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i wymaga ustaleń wymogów wynikających z ochrony dóbr kultury współczesnej. Wymagane uzgodnienie projektu budowlanego z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

6.1. Ustala się dojazd do wnioskowanej działki z drogi publicznej – działka nr 4/3 i 4/2 obr. Jastarnia 0024.

6.2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych, które należy usytuować w obrębie terenu objętego decyzją w ilości 2mp.

6.3. Inwestor ma obowiązek uzyskania zgody na podłączenie terenu do sieci dróg publicznych jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 20, pkt 8 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2024.1222 ze zm.). Projekt zjazdu podlega uzgodnieniu z Zarządcą drogi.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

7.1. Zaopatrzenie w wodę: - na podstawie warunków technicznych ustalonych przez gestora sieci.

7.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną: - na podstawie warunków technicznych ustalonych przez gestora sieci.

7.3. Zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne.

7.4. Środki łączności - nie ustala się.

7.5. Odprowadzenie ścieków bytowych: bezpośrednio do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi ustalonymi przez gestora sieci.

7.6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – w obrębie wnioskowanego nieutwardzonego terenu.

7.7. Gospodarowanie odpadami:

Zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U.2023.1587 ze zm.)

- odpady komunalne gromadzić na terenie wnioskowanej działki zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 ze zm.).

- na terenie wnioskowanej działki należy przewidzieć miejsce na pojemnik służący do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem odległości zgodnie z § 22, § 23, § 25,
- wytwórca odpadów zobowiązany jest wypełnić obowiązki wynikające z ustawy w stosunku do odpadów, które powstaną w trakcie eksploatacji obiektu,
- odpady niebezpieczne gromadzone i wywożone zgodnie z obowiązującymi przepisami

#### **8. Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

- 8.1. Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- uwzględnić wymogi art. 5 ust. 5 i 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 ze zm.).
- 8.2. Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności:
- roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie istniejących na terenie działki sieci infrastruktury technicznej.
  - przebudowa sieci możliwa jest na warunkach ustalonych przez gestorów sieci.
- 8.3. Warunki ochrony przed pozbawieniem światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- budowa budynku nie może pogarszać warunków nasłonecznienia budynków usytuowanych na sąsiednich działkach – zgodnie z § 13 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 ze zm.).
- 8.4. Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem:
- spełnić wymogi § 309, § 313, § 323, § 324, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 ze zm.).
- 8.5. Wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu.
- 8.6. Zmiana ukształtowania terenu wymaga, w projekcie zagospodarowania terenu, przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich.

#### **9. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych.**

- 9.1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych i na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (ustawa z dnia 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – Dz.U.2024.1290 ze zm.): - nie dotyczy.
- 9.2. Ochrona wybrzeża morskiego (ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej – Dz.U.2024.1125 ze zm.):
- teren objęty decyzją położony jest w granicach portu Morskiego Jastarnia,
  - obowiązuje uzgodnienie decyzji o pozwoleniu na budowę z dyrektorem właściwego urzędu morskiego..
- 9.3. Ochrona stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz.U.2024.1087 ze zm.):
- ODNOŚNIE art. 205 (melioracje wodne) – nie dotyczy.
- ODNOŚNIE art. 171 ust. 1 z uwzględnieniem art. 555 ust. 2 pkt 4 i 5; art. 166 ust. 2
- Na podstawie aktualnej mapy zagrożenia powodziowego stwierdza się, że wnioskowany teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia (1%). W projekcie budowlanym należy uwzględnić informację o sposobie zabezpieczenia inwestycji przed powodzią.
- ODNOŚNIE art. 166 ust. 2
- Projekt niniejszej decyzji wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
- ODNOŚNIE art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b
- Planowana inwestycja powinna uzyskać pozwolenie wodnoprawne o ile będzie wymagane.

#### **10. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające obszar objęty decyzją oznaczono na mapie syt. wys. w skali 1: 500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **11. Inne ustalenia**

- 11.1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 ze zm.):
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami
- 11.2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 marca 2024 r. (Dz.U.2024.473 ze zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:
- zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu.
- 11.3. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej:
- Usytuowanie projektowanych sieci i elementów uzbrojenia terenu należy uzgodnić z ZUD w Starostwie Powiatowym.
- 11.4. Projekt winien być uzgodniony z:
- właścicielami gruntów, na których realizowana będzie wnioskowana inwestycja,
  - gestorami sieci występujących na terenie inwestycji,
  - inne wynikające z przepisów odrębnych.
- 11.5. W przypadku ograniczenia ruchu kołowego poprzez montaż rogatek, należy przewidzieć swobodny dostęp dla służb Urzędu Morskiego w Gdyni na tereny Portu Jastarnia.

#### **12. Załączniki do decyzji**

Załącznik nr 1. Mapa syt. wys. w skali 1:500 z oznaczeniem obszaru terenu objętego inwestycją.

Załącznik nr 1a. Mapa syt. wys. z oznaczeniem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Załącznik nr 2: Wyniki analizy urbanistycznej i formalno-prawnej w postępowaniu o wydanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 06.12.2024r. wpłynął wniosek Gminy Jastarnia w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na rozbudowie przystani jachtowej na terenie Portu Jastarnia – etap II zakres:

*Ad*

budowa toalety publicznej oraz montaż rogatek na terenie działek nr 4/1, 5/25 i 5/26 (obręb Jastarnia 24) położonych w Jastarni.

Zawiadomieniem znak: UAN.6733.7.2024.AK z dnia 13.12.2024r. wszczęto postępowanie administracyjne.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego oraz warunków zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego gdyż w rozpatrywanym przypadku:

- spełnione są wymogi prawne
- nie występuje sprzeczność zamierzenia z przepisami odrębnymi.

Planowana inwestycja obejmuje inwestycję związaną z rozbudową przystani jachtowej - zlokalizowanej w obrębie terenów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w gminie Jastarnia (plan utracił ważność) pod tereny portu morskiego.

Planowany obiekt: nie ma wymogu sporządzenia Studium Krajobrazowego, nie jest obiektem uciążliwym i nie zawiera funkcji mieszkalnych.

Planowana inwestycja stanowi obiekty infrastruktury drogowej i sanitarnej, nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 ze zm.) przedmiotowa inwestycja jest zaliczana do inwestycji celu publicznego.

Wnioskowane funkcje i ustalone warunki zabudowy nie spowodują zmiany warunków korzystania z nieruchomości, a więc nie wystąpią warunki do żądania przez inwestora odszkodowania za poniesioną szkodę ani żądania wykupienia nieruchomości ani warunki powodujące wzrost wartości nieruchomości. Wnioskowane funkcje nie spowodują wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.).

Decyzję uzgodniono zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.), z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni – właściwym organem w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – postanowienie

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 8 ww ustawy z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska- właściwym organem w sprawie obszarów, innych niż parki narodowe i ich otuliny, objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – uzgodnienie INZ1.9212.7.2025.IK/ASW z dnia 14.01.2025 r. (wpływ 17.01.2025 r.)

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 2 ww. ustawy z Powiatowym Konserwatorem Zabytków – właściwym organem w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – postanowienie PKZ.4123.11.2025 z dnia 29.01.2025 r. (wpływ 04.02.2025 r. uzgodnienie po terminie)

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 ww. ustawy z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku – właściwym organem w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego - organ nie zajął stanowiska w terminie 14 dni, a tym samym wniosek uznano za uzgodniony.

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 11 ww. ustawy z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – właściwym organem w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – decyzja nr G.RPP.611.7.2025.JW z dnia 29.01.2025 r. (wpływ 29.01.2025 r.)

Uwagi wniesione przez organy uzgadniające zostały uwzględnione w treści niniejszej decyzji.

Zawiadomieniem nr UAN.6733.7.2024.AK z dnia 31.01.2025 r. powiadomiono strony o możliwości zapoznania się lub wniesienia uwag do dokumentacji zawierającej zebrane dowody i materiały.

Z uwagi na brak potwierdzenia odbioru przesyłki przez strony postępowania, wysłano zawiadomienie znak: UAN.6733.7.2024.AK w dniu 04.02.2025 r. informujące o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 17.01.2025r.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku przy ul. Podwałe Przedmiejskie 30, za pośrednictwem Burmistrza Jastarni w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu czternastodniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Jastarni. 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 (art.127a §1 i §2 KPA).



BURMISTRZ JASTARNI

*Bartosz Selin*

#### Pouczenie

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

2. Decyzja niniejsza traci ważność jeżeli:

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

3. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Pozwolenie na budowę należy uzyskać z pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, po uprzednim uzyskaniu prawa do dysponowania terenem i opracowaniu projektu budowlanego – zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2024.725 ze zm.).

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

5. Zgodnie z art. 51 ust. 2e i 2h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestorowi służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary w przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Żądanie to wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Jastarni. Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Decyzję otrzymuje:

1. Gmina Jastarnia w/m
2. Starosta Puck, ul. Orzeszkowej 5, 84-100 Puck
3. Województwo Pomorskie, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk
4. tablica ogłoszeń w/m
5. a/a.

#### KLAUZULA INFORMACYJNA

1. Administratorem Danych osobowych jest Urząd Miejski w Jastarni, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia
2. Inspektor Ochrony Danych, tel. 58 5858085, email: [iod@jastarnia.pl](mailto:iod@jastarnia.pl).
3. Cel podstawy prawna przetwarzania:
  - a. Celem przetwarzania jest wywiązanie się z obowiązków nałożonych na Administratora Danych Osobowych w drodze przepisów prawa oraz kontakt z osobą, której dane dotyczą
  - b. Podstawą prawną są szczególne przepisy prawa, któremu Administrator Danych Osobowych podlega
  - c. W szczególnych przypadkach Administrator przetwarza dane osobowe, na podstawie zgody osoby, której dane dotyczą, jeżeli cel lub zakres przetwarzanych danych nie jest objęty przepisem szczególnym. Zgoda o której mowa może zostać cofnięta w każdym momencie, co skutkować będzie zaprzestaniem przetwarzania tych danych
4. Osoba, której dane dotyczą ma prawo do:
  - a. Dostępu do swoich danych, które przetwarza administrator.
  - b. Sprostowania danych przetwarzanych przez administratora.
  - c. Żądania usunięcia danych jeżeli przepisy szczególne nie mówią inaczej.
  - d. Zgłoszenia sprzeciwu wobec przetwarzaniu danych.
5. Odbiorcami danych osobowych są uprawnione do tego instytucje państwowe, w tym:
  - a. Urzędy centralne,
  - b. Organy kontroli,
  - c. Organy władzy wykonawczej,
  - d. Inne podmioty przewidziane w szczególnych przepisach prawa, oraz osoby będące właścicielami danych osobowych.
6. Zbierane dane osobowe mogą być przekazywane uprawnionym podmiotom wewnątrz Europejskiego Obszaru Gospodarczego na podstawie obowiązującego prawa. Dane nie będą przekazywane do państw trzecich poza UE lub organizacji międzynarodowych.

*AC*

# MAPA ZASADNICZA

obr. Jastarnia 1700w./-dz. 88/27, obr. Jastarnia 24 0024:dz. 1/1, 4/2, 4/3, 5/25, 5/26  
Seksje mapy: 6.228.26.08.3.4

SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU  
ul. Orzeszkowej 5

|                                                              |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA PUCKI                                                                                               |
| Nazwa materiału zasobu                                       | mapa zasadnicza                                                                                              |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                   | P.2211.2004.2053                                                                                             |
| Data wykonania kopii                                         | 2024.10.10                                                                                                   |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ          | Z upr. Michał Kłopotyński<br>Inspektor ds. zasobu państwowego i kartograficznego<br>mgrz. Michał Kłopotyński |

Załącznik nr 1

Do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

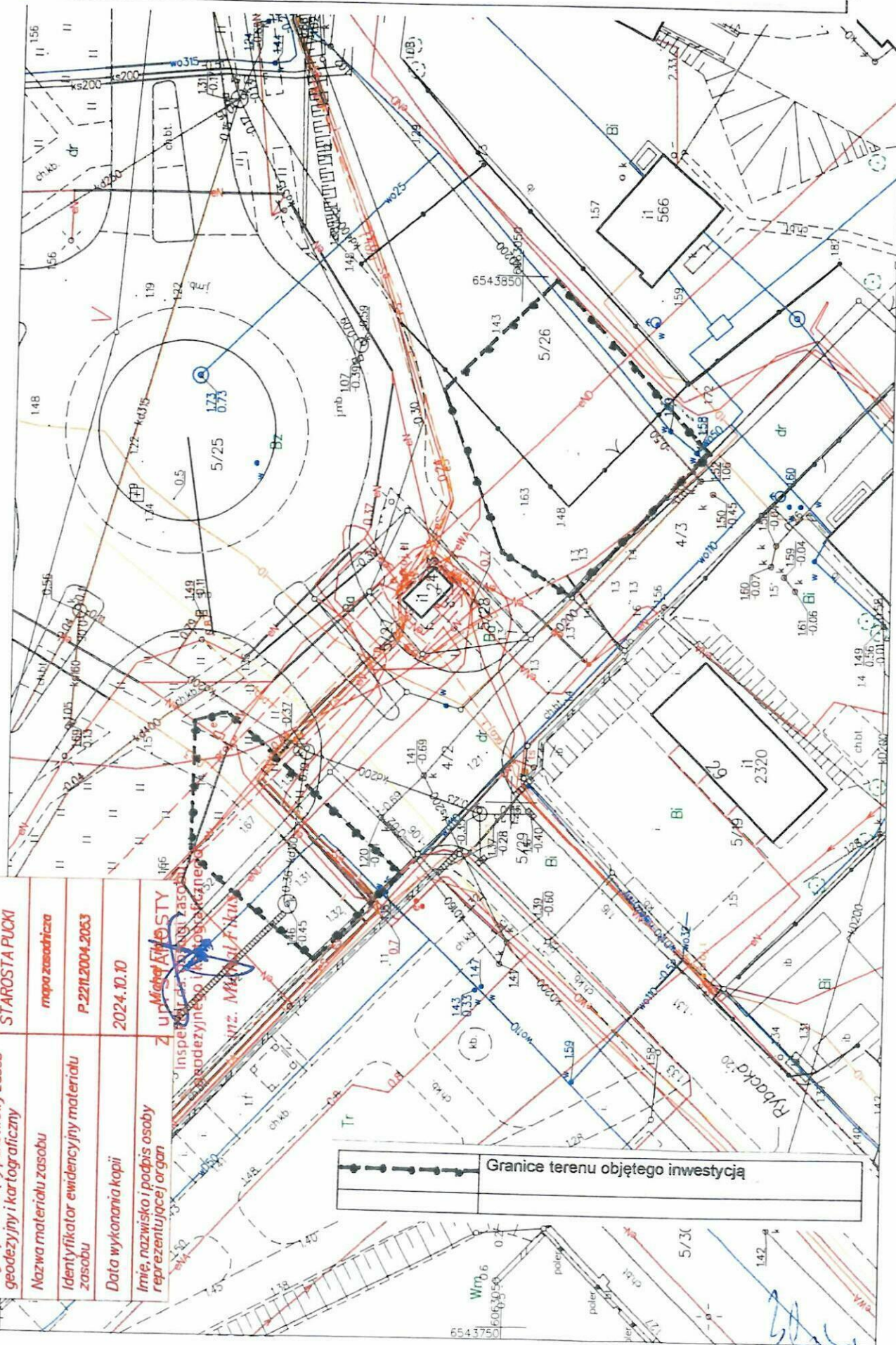
UAN.6733.7.2024.AK z dnia 14.02.2025 r.

Dla działki nr 4/1, 5/25, 5/26 obr. Jastarnia 24 położonej przy ulicy Rybackiej w miejscowości Jastarnia

Skała 1 : 500

BURMISTRZ JASTARNI

Bartosz Selin



MAPA ZASADNICZA  
obr. Jastarnia 17 001, dz. 88/27, obr. Jastarnia 24 0024: dz. 1/1, 4/2, 4/3, 5/25, 5/26  
Seksje mapy: 6.228.26.08.3.4

SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-E TRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU  
ul. Orzeszkowej 5

|                                                               |                                                                                |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Organ prowadzący państwowy zespół geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA PUCKI                                                                 |
| Nazwa materiału zasobu                                        | mapa zasadnicza                                                                |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                    | P 228.26.08.3.4                                                                |
| Data wykonania kopii                                          | 2024.10.10                                                                     |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ           | z upoważnienia<br>inspektor ds. geodezji i kartografii<br>m. inż. Michał Fikus |

Załącznik nr 1a

Do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

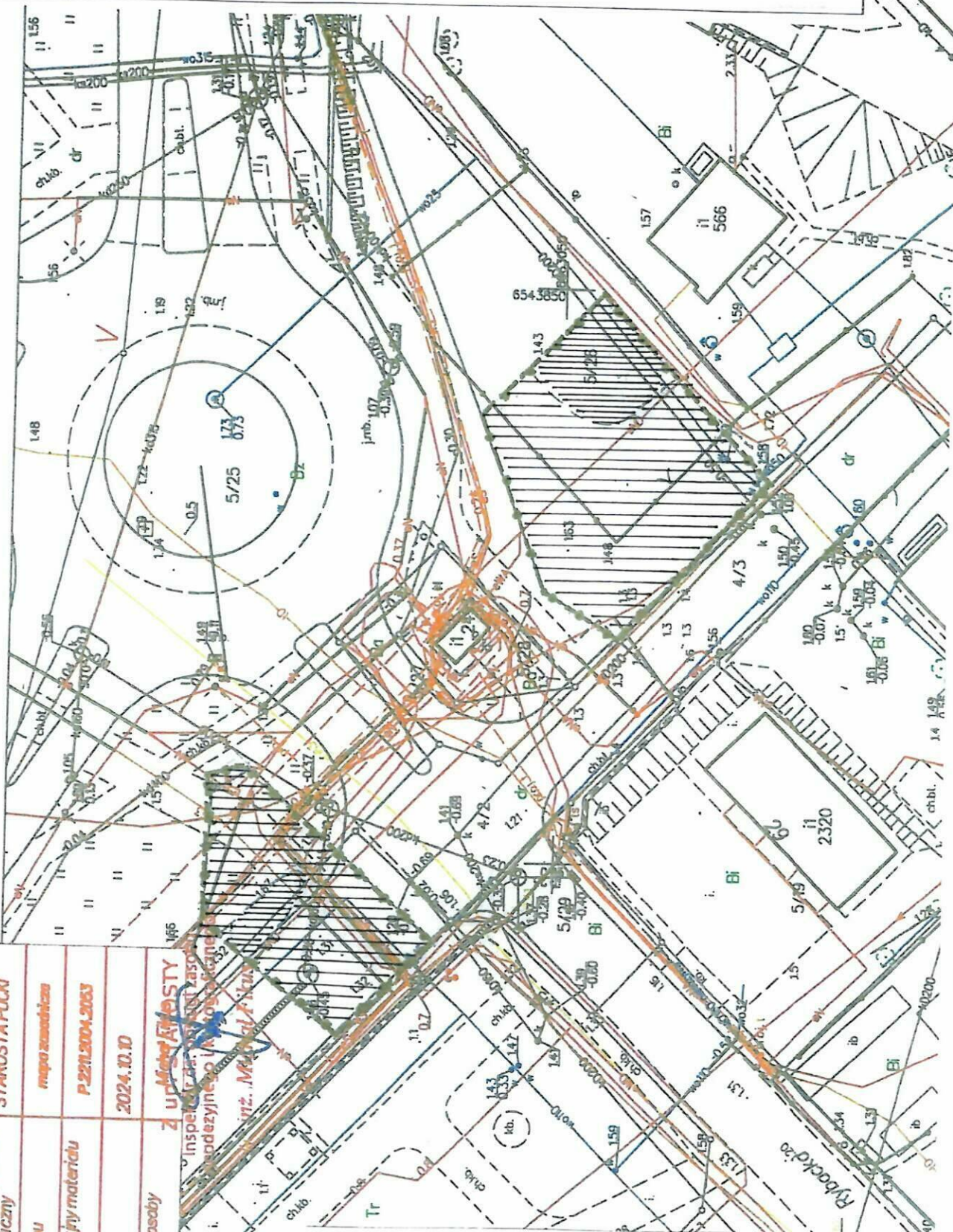
UAN.6733.7.2024.AK z dnia 14.01.2025 r.

Dla działki nr 4/1, 5/25, 5/26 obr. Jastarnia 24 położonej przy ulicy Rybackiej w miejscowości Jastarnia

Skala 1 : 500

BURMISTRZ JASTARNI

Bartosz Selin



|  |                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Granice terenu objętego inwestycją                                                                                      |
|  | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia (1%) o głębokości wody do 0,5 m       |
|  | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia (1%) o głębokości wody 0,5 m do 2,0 m |

**WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ I FORMALNO – PRAWNEJ  
DO POSTĘPOWANIA ZWIĄZANEGO Z WYDANIEM DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU  
PUBLICZNEGO**

zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art. 53 ust.3 i art. 61 ust.1 w związku z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.)

**PODSTAWA OPRACOWANIA**

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz. U.2003.164.1589)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2004.1116 ze zm.);
4. Analiza, o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji Jastarni zatwierdzony uchwałą nr XIII 46/91 MRN w Jastarni z dnia 29.04.1991 r. (Dz.Woj. Gd. Nr 14 z dnia 27.08.1991 r. poz. 111) z upływem 2003 r. utracił ważność.
6. Wniosek Gminy Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia
7. Obowiązujące przepisy odrębne.

**A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ  
INWESTYCJI (ART. 53 UST.3 PKT 2 UoPIZP)**

1. Wnioskodawca: Gmina Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia.

2. Przedmiot wniosku:

Rozbudowa przystani jachtowej na terenie Portu Jastarnia – II etap zakres: budowa toalety publicznej oraz montaż rogatek.

3. Lokalizacja terenu objętego inwestycją:

Teren części działek nr 4/1, 5/25, 5/26 obr. Jastarnia 24 położony przy ul. Rybackiej w miejscowości Jastarnia.

4. Obszar oddziaływania inwestycji: zgodnie z art. 20 ust.1 pkt 1c ustawy Prawo budowlane (Dz.U. Dz.U.2024.725 ze zm.) określenie obszaru oddziaływania obiektu należy do obowiązku projektanta.

5. Opis terenu objętego wnioskiem:

Planowana inwestycja przebiegać będzie w granicach terenu Portu Morskiego Jastarnia.

**B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI**

1. Rozbudowa przystani jachtowej o następujące obiekty:

- budowa toalety publicznej na działce 5/26,
- montaż automatycznych rogatek.

2. Budowa będzie prowadzona zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, normami i przepisami z zakresu ochrony środowiska (minimalna ingerencja w istniejące zadrzewienie, nienaruszanie korzeni drzew i krzewów, przywrócenie terenu przyległego do stanu pierwotnego po ukończeniu inwestycji).

3. W miejscu skrzyżowań i zbliżeń z istniejącym uzbrojeniem będą zastosowane zabezpieczenia i wyjątkowe środki ostrożności.

4. Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 ze zm.).

5. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zm.) – wnioskowana inwestycja należy do przedsięwzięć, dla których jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Dla wnioskowanego przedsięwzięcia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku wydał decyzję nr RDOŚ-Gd-WOO.420.1.2024.MC.18 z dnia 28.11.2024 r. o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla wnioskowego przedsięwzięcia i określił warunki dotyczące realizacji i eksploatacji wnioskowanego przedsięwzięcia.

Dla wnioskowanego przedsięwzięcia Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni postanowieniem znak INZ1.9202.35.2.2024.AD z dnia 03.04.2024 r. oraz EZD:INZ1.9202.46.2024.AD z dnia 03.10.2024 r. zaopiniował przedmiotowe przedsięwzięcie jako niewymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki realizacji inwestycji.

**C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ**

1. Stan własności terenu :

- Osoby prawne

2. Stan formalno – prawny

Dla terenu objętego wnioskiem:

- Nie wszczęto postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę
- Nie wszczęto innego postępowania w sprawie wydania decyzji administracyjnej.

**D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 61 UST.1-5. Uo P i ZP).**

1. Art. 61 ust. 1 pkt. 1. Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu - nie dotyczy

BURMISTRZ JASTARNI  
  
Bartosz Selin

Odstąpiono od analizy w części urbanistycznej, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.) ponieważ planowana inwestycja nie wymaga porównań cech, parametrów i innych wskaźników sąsiedniej zabudowy, pozostając bez wpływu na te parametry.

**2. Art. 61 ust. 1 pkt. 2. (Dostęp do drogi publicznej)**

– dojazd do terenu objętego decyzją z drogi publicznej – działka nr 4/2 i 4/3 obr Jastarnia 0024.

**3. Art. 61 ust. 1 pkt. 3. (Uzbrojenie terenu )**

Zaopatrzenie w wodę: - na podstawie warunków technicznych ustalonych przez gestora sieci.

Zaopatrzenie w energię elektryczną: - na podstawie warunków technicznych ustalonych przez gestora sieci.

Odprowadzenie ścieków bytowych: bezpośrednio do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi ustalonymi przez gestora sieci.

**4. Art. 61 ust. 1 pkt. 4. (Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne) – nie dotyczy.**

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów wnioskowany teren jest oznaczony symbolem dr, Bi, Bz.

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

**E. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**  
**WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ( art. 53 ust.3 U o PiZP)**

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**WNIOSKI**

- Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 50 ust.1, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U.2024.1130 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe.

Opracowała: mgr inż. arch. Barbara Czernicka

Wpis do Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr PO 0103/2002.