

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1, pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 54 art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Łysomice, ul. Warszawska 8, 87-148 Łysomice, z dnia 08.01.2025 r.,

### **ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na przebudowie i rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalno-gospodarczego na ogólnodostępny obiekt kulturalny, budowie piwnicy ogrodowej (ziemianki), budowie dwóch wiat, budowie schronu (bunkra) na terenie działki nr 135/12 oraz utwardzeniu terenu (budowa drogi wewnętrznej) na terenie części działki nr 140/3 w miejscowości Łysomice.**

Rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa,

#### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

#### **2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalno-gospodarczego na ogólnodostępny obiekt kulturalny,
  - dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu,
  - dopuszcza się budowę pochylni dla osób niepełnosprawnych,
  - dopuszcza się budowę schodów zewnętrznych,
  - dopuszcza się budowę szybu windowego wewnątrz budynku,
  - dopuszcza się budowę wewnętrznej instalacji gazowej,
  - dopuszcza się zmianę wielkości oraz lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych,
  - wysokość zabudowy do 12m,
  - należy zachować szerokość elewacji frontowej budynku z tolerancją 5% (możliwość zwiększenia szerokości z uwagi na ewentualne roboty budowlane polegające na dociepleniu ścian budynku),
  - geometria dachu:
    - dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 10° do 50°,
    - układ połączeń dachowych – nie określa się,
- 2) dopuszcza się budowę dwóch wiat,
  - wysokość zabudowy od 2,7m do 4m,
  - szerokość elewacji frontowej każdej wiaty od 3,8m do 7,5m,
  - geometria dachów:
    - dachy płaskie, o kącie nachylenia do 12°,
    - układ połączeń dachowych – nie określa się,
- 3) dopuszcza się budowę piwnicy ogrodowej (ziemianki),
  - wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu do 4m ponad poziom terenu,
  - szerokość elewacji frontowej obiektu do 7,5m,
- 4) dopuszcza się budowę schronu (bunkra),
  - wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu do 2m ponad poziom terenu,



- szerokość elewacji frontowej obiektu do 3m,
- 5) dopuszcza się utwardzenie terenu (budowę drogi wewnętrznej),
- 6) udział powierzchni zabudowy do 30%,
- 7) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,70,
- 8) intensywność zabudowy do 0,90,
- 9) minimum 15% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- 10) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych i wiat - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- 11) należy wyznaczyć minimum pięć miejsc parkingowych.

**3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi** - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, 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. z 2024 r., poz. 1112) i nie znajduje się w katalogu zawartym 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.).

**4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – Teren objęty niniejszą decyzją obejmuje część układu przestrzennego założenia pałacowo-parkowego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Teren objęty niniejszą decyzją jest zlokalizowany w strefie „B1” ochrony konserwatorskiej zespołów dworsko-parkowych zabudowań z założeniami zieleni. Obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej,
- c) sposób odprowadzania ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo na teren objęty niniejszą decyzją, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- e) gospodarka odpadami stałymi – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- f) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej, poprzez dz. nr 135/15, 135/8.

**6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
  - przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- b) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
  - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- c) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
  - należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.



- d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
  - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.);
  - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2023 r., poz. 819 ze zm.).
- e) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845);
  - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.);
  - planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395).

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

- a) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
- b) Teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).

**8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

- nie występują.

**9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- 1) projekt decyzji uzgodniono z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – postanowienie nr ZN/26/2025 z dnia 29.01.2025 r. (umorzenie); pismo znak: WUOZ.T.WZN.5151.3.3.2025.MK
- 2) projekt decyzji uzgodniono z Zarządem Dróg Wojewódzkich – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) projekt decyzji uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) projekt decyzji uzgodniono z Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**10. Linia rozgraniczająca teren inwestycji** wyznaczono na mapie w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

**UZASADNIENIE**

W dniu 08.01.2025 r. Gmina Łysomice, ul. Warszawska 8, 87-148 Łysomice, wystąpiła do Wójty Gminy Łysomice z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na przebudowie i rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalno-gospodarczego na ogólnodostępny obiekt kulturalny, budowie piwnicy ogrodowej (ziemianki), budowie dwóch wiat, budowie schronu (bunkra) na terenie działki



nr 135/12 oraz utwardzeniu terenu (budowa drogi wewnętrznej) na terenie części działki nr 140/3 w miejscowości Łysomice.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wymaga ustalenia, w drodze decyzji, lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Łysomice pismem z dnia 09.01.2025 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łysomice uchwalonego uchwałą nr XVIII/112/2012 Rady Gminy Łysomice z dnia 26 kwietnia 2012 r., Wójt Gminy Łysomice stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 1, 3-8, 9a, 10a, 11-15 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tutejszy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Wójt Gminy Łysomice pismem z dnia 23.01.2025 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) Zarządu Dróg Wojewódzkich,
- 3) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- 4) Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Organ I instancji zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium



Odwoławczego w Toruniu za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku z uwzględnieniem art. 51 ust. 2c i 2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Strony postępowania (wykaz w aktach sprawy)
2. Właściciele działek sąsiednich  
- zgodnie z art. 49 Kpa
3. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego  
- zgodnie z art. 57 ust. 4 u.p.z.p.

**Kierownik**  
Referatu Gospodarki Nieruchomościami  
Urzędu Gminy Łysomice  
*Krzysztof Babiarczyk*

*mgr inż. Piotr Kowal*



MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Nazwa organu prowadzącego                           | STAROSTA TORUŃSKI |
| państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny         | P.0415.           |
| identyfikator ewidencyjny                           | MAPA              |
| data wykonania kopii                                | 17 GRU. 2024      |
| transfery do zasobu                                 | INSPEKTOR         |
| data, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Aleksandra Kotyła |

