



## OŚRODEK HODOWLI ZARODOWEJ BOBROWNIKI SP. Z O.O.

BOBROWNIKI 6a, 76-231 DAMNICA  
TEL (59) 81-13-022; (59) 81-13-235; TEL FAX (59) 81-13-019  
NIP - 839-00-28-498, REGON - 770716009, Sąd Rejonowy Gdańsk  
Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy KRS - 0000142407  
Kapitał zakładowy Spółki – 8.501.000,00  
BNP Paribas Bank Polska SA O/Słupsk - 78 2030 0045 1110 0000 0092 8640

Bobrowniki, dnia 25.03.2025 r.

### **Zaproszenie do składania ofert na opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie montażu dwóch hal lukowych na składowanie słomy (prowadzenie zaprojektuj i wybuduj).**

Zarząd Spółki Ośrodka Hodowli Zarodowej Bobrowniki Sp. z o. o. z siedzibą: Bobrowniki 6a, 76-231 Damnica **zaprasza do składania ofert na opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie montażu dwóch hal lukowych na składowanie słomy (prowadzenie zaprojektuj i wybuduj).**

Przed złożeniem oferty zalecana jest wizyta na miejscu w celu uzyskania szczegółowych informacji do zaprojektowania i wykonania planowanej inwestycji.

Wszelkie informacje udzielane są pod nr telefonu **606 277 108 / 59 8 113 235**.

#### **Hale o wymiarach:**

- długość: ok. 30 m
- szerokość: ok. 15 m
- wysokość: ok. 7 m

Konstrukcja lukowa szkieletowa pokryta plandeką, mocowana do gruntu.

Szczyty hali: z dwóch stron zamknięte półszczytem z plandeki, o wysokości wyjazdu ok. 4,5 m

Inspektor nadzoru – zapewniony po stronie Zamawiającego.

#### **OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY:**

1. Cena ofertowa jest ceną ryczałtową i powinna uwzględniać wskaźniki inflacji oraz wszystkie roboty niezbędne do prawidłowego zrealizowania zadania.
2. Na cenę ofertową składać się winny wartości będące wynikiem szczegółowej wnikliwej analizy, dokonanej w oparciu o opis przedmiotu zamówienia i dokonanej wizji lokalnej.

3. Cena ofertowa powinna również uwzględniać ilość i jakość materiałów.
4. Oferta winna być wyrażona w złotych polskich (PLN).

**OFERTA POWINNA ZAWIERAĆ:**

1. Termin, warunki dostawy i montażu.
2. Okres i warunki gwarancji.
3. Cenę zakupu i warunki płatności.

Oferty należy kierować na adres spółki w formie pisemnej.

Dopuszcza się możliwość przesyłania ofert za pomocą poczty elektronicznej (ohz@wp.pl) – temat maila: „**Hale łukowe na składowanie słomy**”.

Termin składania ofert upływa z dniem **08 kwietnia 2025 roku<sup>1</sup> do godz. 16:00.**

Oferty należy przysyłać lub składać w zamkniętej kopercie, z adnotacją na kopercie: „**Hale łukowe na składowanie słomy**”.

Dodatkowe informacje można uzyskać pod nr telefonu **606 277 108** lub **59 81 13 235.**


Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie spółki, dnia **09 kwietnia 2025 roku po godz. 12:30.**

Oferty złożone po upływie terminu określonego w przedmiotowym zaproszeniu nie będą podlegały rozpatrzeniu.

Zamawiający dokona komisyjnego otwarcia ofert bez udziału Wykonawców.

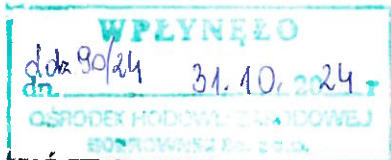
Wybór Wykonawcy nastąpi najpóźniej w terminie do 3 dni od daty otwarcia ofert.

Zastrzega się prawo do możliwości odstąpienia od wyboru oferty bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.

Prezes Zarządu  
  
Adam Sasiuk

---

<sup>1</sup>Za dzień złożenia oferty przyjmuje się dzień wpływu oferty do spółki.



**WÓJT GMINY  
DAMNICA**

**Urząd Gminy Damnica**

76-231 ul. Górna 1  
NIP 839-20-16-476 nr tel. 59 8484431  
fax 59 8484435



PP.6730.75.2024

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY z dnia 30 października 2024 roku**

Na podstawie:

1. **art. 4 ust. 2 pkt. 2; art. 53 ust. 4; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1, 4; art. 61 ust. 1; art. 63 ust. 2, 4; art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
2. **art. 104, art. 106; art. 107; art. 109; z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego ustawy** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572);
3. § 2 – 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 września 2024 roku Ośrodka Hodowli Zagrodowej Bobrowniki Sp. z o.o. z siedzibą w Bobrownikach, Bobrowniki 6A, 76 – 231 Damnica, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na działce ew. nr 10/84 położonej w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica, polegającej na budowie dwóch hal namiotowych w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego przez osobę prawną, na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego w granicach opracowania oraz po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu decyzji:

- ze Starostą Słupskim – na podstawie art. 122a Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) i art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- z Zarządem Zlewni w Gdańsku, Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie (w zakresie melioracji wodnych) – na podstawie art. 122a Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) i art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
- z Powiatowym Inspektoratem Sanitarnym w Słupsku – postanowienie zawarte na piśmie z dnia 07.10.2024 r., znak: ZNS.9022.3.2.429.2024,
- z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Damnicy – opinia zawarta na piśmie z dnia 18.10.2024 r., znak: KI.5012.185.2024,
- z Energa Operator S.A. – Oddział w Koszalinie – na podstawie art. 122a Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) i art. 53 ust. 5 ustawy z

dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),

- z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Gdańsku – Delegatura w Słupsku – postanowienie zawarte na piśmie z dnia 14.10.2024 r., znak: ZND.5151.20.2024.KB,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Słupsku – opinia zawarta na piśmie z dnia 07.10.2024 r., znak: GIU.450.164.2024,
- z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji w Gdańsku – postanowienie nr 860/2024 zawarte na piśmie z dnia 11.10.2024 r., znak: CWCR GD-WWZ.0732.396.2024,

## **Wójt Gminy Damnica**

### **USTALA**

#### **warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji**

#### **1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:**

- 1.1. **Funkcja inwestycji:** zabudowa gospodarcza do przechowywania płodów rolnych na potrzeby rozbudowy istniejącego gospodarstwa rolnego prowadzonego przez osobę prawną.
- 1.2. **Opis inwestycji:** Planowana inwestycja polega na budowie dwóch hal namiotowych w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego przez osobę prawną, na działce ew. nr 10/84 położonej w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica.
- 1.3. **Lokalizacja inwestycji:** Działka ewidencyjna nr 10/84 położona w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica.

#### **2. Ustalenia dotyczące rodzaju i parametrów zabudowy:**

Na działce ewidencyjnej nr 10/84 położonej w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica, o powierzchni 6,4577 ha, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren, ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji, pod następującymi warunkami:

- 2.1 **Warunki kształtowania zabudowy:** ustala się budowę dwóch hal namiotowych w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego przez osobę prawną, pod następującymi warunkami:

##### **2.1.1. Budowa hali namiotowej o konstrukcji stalowo – aluminiowej – ustalenia dla każdej z osobna:**

- a) szerokość obiektu – do 20,0 m;
- b) długość obiektu – do 60,0 m;
- c) wysokość obiektu – do 12,0 m;
- d) usytuowanie obiektu – kalenicą dowolnie do frontu działki;

## **2.2 Ustalenia ogólne:**

- a) projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu 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. 1255 ze zm.);
- b) powierzchnie utwardzone na przedmiotowym terenie należy wykonać z elementów drobnowymiarowych infiltrujących wody opadowe do gruntu;
- c) projekty sieci i obiektów infrastruktury technicznej powinny uwzględniać istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu, w tym zachowanie wymaganych przepisami odległości od innych sieci uzbrojenia podziemnego;
- d) nad przedmiotową działką przebiegają linie napowietrzne elektroenergetyczne SN 15 kV, ze względu na bezpieczeństwo użytkownika ww. działki, przed wydaniem decyzji na rozpoczęcie prac budowlanych (pozwolenie na budowę, zgłoszenie) Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozytywne uzgodnienie planu zagospodarowania terenu przedmiotowej działki ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie.

## **3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego, w tym wskaźniki urbanistyczne:**

- 3.1. Linie rozgraniczające terenu inwestycji zawierają się w działce ewidencyjnej nr 10/84 położonej w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica.
- 3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, pozostałe linie zabudowy muszą uwzględniać przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1255 ze zm.).
- 3.3. Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 45 % powierzchni działki.
- 3.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki.
- 3.5. Intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,01,
  - maksymalna: 0,9.

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

- 4.1. Działka, której dotyczy wnioski nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody.
- 4.2. Ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Damnica w trybie art. 83 i 83a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Obowiązuje zakaz uszkodzenia systemów korzeniowych rosnących w sąsiedztwie drzew.
- 4.3. Inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.).
- 4.4. Inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki.

- 4.5. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
- 4.6. Działka ew. nr 10/84 położona w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica, o powierzchni 6,4577 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „Br-RIIIa”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 219) oznacza: *Br-RIIIa – grunty rolne zabudowane*. W związku z powyższym stosownie do przepisów do art. 7 ust. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 82 ze zm.) grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ stanowi uzupełnienie istniejącego gospodarstwa rolnego prowadzonego przez osobę prawną. Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 892,0 ha.
- 4.7. Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.
- 4.8. W przypadku napotkania cieków wodnych dopuszcza się skanalizowanie z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji.
- 4.9. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

## **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

- 5.1. Działka, której dotyczy wnioski, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. 2022 r. poz. 840 ze zm.).
- 5.2. Na działce przeznaczonej pod inwestycję zlokalizowany jest obiekt architektoniczny w ewidencji zabytków, spichlerz – stajnia koni wyjazdowych, w zespole folwarcznym.
- 5.3. Planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury.
- 5.4. W przypadku odnalezienia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy w/w ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 6.1 **Dostęp do drogi publicznej:** dojazd do działki z drogi publicznej – powiatowej, o nawierzchni asfaltowej, zlokalizowanej na działce ew. nr 21, poprzez istniejący zjazd.
- 6.2 Obowiązek poprawienia stanu nawierzchni drogi w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.
- 6.3 W obrębie własnej działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji.

### 6.4 **Uwaga:**

W przypadku konieczności przebudowy drogi związanej z planowaną inwestycją mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U z 2024 r., poz. 230 ze zm.). **Ponadto należy wystąpić o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. W zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, Zarządca drogi określi szczegóły dotyczące wykonawstwa robót budowlanych oraz wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego.** Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym urzędzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

- 6.5 **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – poprzez istniejące przyłącze (w przypadku zwiększenia zapotrzebowania należy wystąpić o określenie warunków do Zarządcy sieci).
- 6.6 **Zaopatrzenie w wodę** – poprzez istniejące przyłącze (w przypadku zwiększenia zapotrzebowania należy wystąpić o określenie warunków do Zarządcy sieci).
- 6.7 **Odprowadzenie ścieków** – nie dotyczy.
- 6.8 **Zaopatrzenie w ciepło** – nie dotyczy.
- 6.9 **Odprowadzenie wód opadowych** – do czasu realizacji docelowego układu kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z terenu inwestycji można je odprowadzić bezpośrednio do gleby, o ile warunki gruntowe (prześląkliwość gruntu, poziom wody gruntowej) pozwolą na takie rozwiązanie. Należy je zagospodarować w obrębie własnej posesji w sposób nie naruszający warunków gruntowo – wodnych na działkach sąsiednich.

**Bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połaci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich.**

**Jeżeli w trakcie robót budowlanych stwierdzone zostanie występowanie sieci drenarskiej, Inwestor zobowiązany jest do jej przebudowy w sposób niezakłócający dotychczas występujących stosunków wodnych. Na przebudowę niniejszej sieci Inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie – wodno – prawne.**

- 6.10 **Usuwanie odpadów** – nie dotyczy.

**Uwaga:** Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą Inwestor usuwa na koszt własny zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci.

## **7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 7.1 Należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. 2022 r. poz. 1225 ze zm.), w normach i innych przepisach szczególnych.
- 7.2 Projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy, jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
- a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
  - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne oraz promieniowanie,
  - e) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
  - f) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

## **8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 8.1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.) – na terenie objętym wnioskiem nie występują tereny górnicze;
- 8.2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.) – na terenie objętym wnioskiem nie występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 8.3. Ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) – na terenie objętym wnioskiem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## **9. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 9.1 Projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.). W przypadku odstępstwa od wymagań zawartych w ww. rozporządzeniu należy przed przystąpieniem do wykonania projektu budowlanego wystąpić o takie odstępstwo do Starostwa Powiatowego w Słupsku. Starostwo po uzyskaniu upoważnienia ww. Ministra w drodze postanowienia, udziela lub odmawia zgody na odstępstwo.
- 9.2 Projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.) oraz z normami i innymi przepisami szczególnymi.
- 9.3 Posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy Prawo



budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) i na podstawie Rozporządzenia Ministra transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463 ze zm.).

- 9.4 Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.
- 9.5 Zgodnie z art. IV Porozumienia Wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki do Umowy między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki dotyczącej rozmieszczenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej systemu obrony przed raketami balistycznymi, w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi, podpisanego w Warszawie dnia 27 kwietnia 2015 r. (Dz. U. z 2016 poz. 234) – dla terenów otaczających Bazę systemu obrony przed Rakietami Balistycznymi w Redzikowie obowiązują ograniczenia w zakresie prac budowlanych:
- dla terenów położonych w odległości od 1600 m do 35000 m od punktu odniesienia radaru (POR) o współrzędnych 54° 28' 48,158"N oraz 17° 06' 04,719"E i wysokości 65 m nad poziomem morza żadna konstrukcja nie może przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnię boczną stożka, który kieruje się ku górze pod kątem 1,5° płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54° 28' 48,158"N oraz 17° 06' 04,719"E,
  - ograniczenia w zakresie budowy konstrukcji, o objętości powyżej 6000 m<sup>3</sup> - obowiązują w odległości do 4000 m od punktu o współrzędnych 54° 28' 48,158"N oraz 17° 06' 04,719"E.

## UZASADNIENIE

W dniu 20 września 2024 roku do Wójty Gminy Damnica wpłynął wniosek Ośrodka Hodowli Zagrodowej Bobrowniki Sp. z o.o. z siedzibą w Bobrownikach, Bobrowniki 6A, 76 – 231 Damnica o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch hal namiotowych w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego przez osobę prawną, na działce o nr ew. 10/84 położonej w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica.

W myśl obowiązujących przepisów, tj. art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) „co najmniej 1 działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;  
*1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy; - nie dotyczy*

( zgodnie z art. 59 pkt. 2 ust. 2 – Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688);

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.”

Działając na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), a także Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań, w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy zabudowy gospodarczej do przechowywania płodów rolnych na potrzebę rozbudowy istniejącego gospodarstwa rolnego prowadzonego przez osobę prawną we własnym prowadzonym przez inwestora gospodarstwie rolnym na podstawie złożonego oświadczenia. W ramach gospodarstwa wnioskodawca prowadzi działalność, planowana inwestycja jest uzupełnieniem zabudowy.

Zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są grunty wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na spełniającej postawione obowiązującymi przepisami wymogi kopii mapy załączonej, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Dokonana analiza na tak wyznaczonym obszarze pozwoliła stwierdzić, że działka ew. nr 10/84 położona w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica, spełnia wymagane warunki i może być zabudowana, zaś zakres decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), a także w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

**Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.**

#### **POUCZENIE:**

1. W myśl art. 63 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):
  - 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości;
  - 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
  - 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji;
  - 4) Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia za pośrednictwem Wójta Gminy Damnica.

3. Na podstawie art. 127a Kodeksu Postępowania Administracyjnego przed upłynięciem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Damnica oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto poucza się, że w myśl 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.



Integralną część decyzji stanowią załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny do analizy na mapie w skali 1:1000;

Nr 2 – analiza do decyzji o warunkach zabudowy;

**Opracowanie: Małgorzata Więcek**

Projekt decyzji oraz analizę opracowano zgodnie z wymogami zapisanymi w art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**PRODINSPEKTOR**  
*[Signature]*  
**inż. Małgorzata Więcek**

**WÓJT**  
*[Signature]*  
**Raweł Obert**

## W Y N I K I A N A L I Z Y

### FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW OKREŚLONYCH W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

#### CZĘŚĆ TEKSTOWA

#### 1. Podstawa prawna:

Podstawę sporządzenia niniejszej analizy stanowi Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), w zw. z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Analiza sporządzana w związku ze złożeniem wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch hal namiotowych w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego przez osobę prawną, na działce ewidencyjnej nr 10/84 położonej w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica.

#### 2. Stan prawny:

- a) działka ew. nr 10/84 położona w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica, stanowi własność osoby prawnej;
- b) dla działki brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### 3. Granice obszaru objętego analizą:

- a) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), obszar analizy wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, kopii mapy katastralnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać.
- b) dostęp działki będącej przedmiotem wniosku do drogi publicznej odbywa się z drogi powiatowej, o nawierzchni asfaltowej, zlokalizowanej na działce ew. nr 21.
- c) granice terenu pokazano na załączniku graficznym do niniejszej analizy oraz oznaczono za załączniku graficznych nr 1.

#### 4. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

Wymogu nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa

rolnego w danej gminie (art. 61 ust. 4 u.p.z.p.) – powierzchnia gospodarstwa rolnego Inwestora (892,0 ha) przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Damnica, lokalizacja zabudowy związanej z tym gospodarstwem nie podlega przestrzennym ograniczeniom.

**5. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

- a) **Dostęp do drogi publicznej:** dojazd do działki z drogi publicznej – powiatowej, o nawierzchni asfaltowej, zlokalizowanej na działce ew. nr 21, poprzez istniejącą zjazd.
- b) Obowiązek poprawienia stanu nawierzchni drogi w sposób umożliwiający obsługę inwestycji spoczywa na Inwestorze.
- c) W obrębie własnej działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe niezbędne do obsługi projektowanej inwestycji.

**6. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przedstawionego we wniosku.

**7. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

Działka ew. nr 10/84 położona w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica, o powierzchni 6,4577 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytki: „Br-RIIIa”, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 219) oznacza: *Br-RIIIa – grunty rolne zabudowane*. W związku z powyższym stosownie do przepisów do art. 7 ust. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 82 ze zm.) grunt nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ stanowi uzupełnienie istniejącego gospodarstwa rolnego prowadzonego przez osobę prawną. Wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 892,0 ha.

**8. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

- a) Działka, której dotyczy wniosek, nie leży na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. 2022 r. poz. 840 ze zm.).
- b) Na działce przeznaczonej pod inwestycję zlokalizowany jest obiekt architektoniczny w ewidencji zabytków, spichlerz – stajnia koni wyjazdowych, w zespole folwarcznym.
- c) Planowane przedsięwzięcie nie może oddziaływać negatywnie na dobra materialne oraz kultury.
- d) W przypadku odnalezienia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy w/w ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**9. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

- a) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.) – na terenie objętym wnioskiem nie występują tereny górnicze;
- b) Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.) – na terenie objętym wnioskiem nie występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- c) Ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) – na terenie objętym wnioskiem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**10. Warunki ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu kulturowego:**

- a) Działka, której dotyczy wnioski nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody.
- b) Ewentualna wycinka drzew wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Damnica w trybie art. 83 i 83a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Obowiązuje zakaz uszkodzenia systemów korzeniowych rosnących w sąsiedztwie drzew.
- c) Inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, w tym wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.).
- d) Inwestycja nie może powodować nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki.
- e) Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
- f) Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.
- g) W przypadku napotkania cieków wodnych dopuszcza się skanalizowanie z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji.
- h) Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

## 11. Wnioski – wyniki analizy:

Analiza wykazała, że projektowana inwestycja na działce ewidencyjnej nr 10/84 położonej w obrębie geodezyjnym Bobrowniki, gmina Damnica, spełnia wymagania art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Ponadto określiła średnie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, które powinny obowiązywać projektowaną zabudowę.

### Opracowanie: Małgorzata Więcek

Projekt decyzji oraz analizę opracowano zgodnie z wymogami zapisanymi w art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

  
PODINSPEKTOR  
inż. Małgorzata Więcek

  
WÓJT  
Paweł Obert