

ROŚ.6733.23.2023

Lipno, 19 września 2023 r.

## DECYZJA

### o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52, art. 53 ust. 1-5, art. 54, art. 55 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Lipno, ul. Powstańców Wielkopolskich 9, 64-111 Lipno, z dnia 11 sierpnia 2023 r.** w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego

## USTALAM

### lokalizację inwestycji celu publicznego

**polegającej na:** budowie przyszkolnej hali sportowej z zapleczem sanitarnym, łącznikiem, salami lekcyjnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; budowie nowego oraz zmianą lokalizacji istniejącego zbiornika bezodpływowego, zmianą w zakresie zagospodarowania terenu, w tym budową nowego oraz zmianą lokalizacji istniejącego boiska oraz placu zabaw na działkach ozn. Nr **204/3, 204/4, 38/1, 38/2, 204/2** położonych w obrębie **Goniembice**.

#### 1. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 248),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.)
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),

#### w zakresie:

##### 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

###### a) obiekt – budynek szkoły:

faza - budowa hali sportowej z zapleczem sanitarnym i salami lekcyjnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,

- powierzchnia projektowanej zabudowy od 1000 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>
- szerokość elewacji frontowej – od 44,70 m do 95,00 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2,
- liczba kondygnacji podziemnych - do 1,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – od 3,00 m do 12 m,
- geometria dachu – łukowy dla hali sportowej, płaski – w pozostałej części,

**b) obiekt – boisko do siatkówki plażowej nr 1:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia - od 190,00 m<sup>2</sup> do 468,00 m<sup>2</sup>,
- długość - od 19,00 m do 26,00 m,
- szerokość - od 10,00 m do 18,00 m,
- w ramach realizacji inwestycji przewiduje się zmianę lokalizacji istniejącego boiska do siatkówki plażowej.

**c) obiekt – boisko do siatkówki plażowej nr 2:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia - od 190,00 m<sup>2</sup> do 468,00 m<sup>2</sup>,
- długość - od 19,00 m do 26,00 m,
- szerokość - od 10,00 m do 18,00 m,
- w ramach realizacji inwestycji przewiduje się lokalizację nowego boiska do siatkówki plażowej.

**d) obiekt – zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe nr 1:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- pojemność - do 30,00 m<sup>3</sup>.
- w ramach realizacji inwestycji przewiduje się zmianę lokalizacji istniejącego zbiornika bezodpływowego

**e) obiekt - zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe nr 2:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- pojemność - do 30,00 m<sup>3</sup>.
- w ramach realizacji inwestycji przewiduje się budowę nowego zbiornika bezodpływowego

**f) obiekt – plac zabaw:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000,
- powierzchnia - od 225,00 m<sup>2</sup> do 375,00 m<sup>2</sup>,
- długość - od 15,00 m do 25,00 m,
- szerokość - od 10,00 m do 15,00 m,
- w ramach realizacji inwestycji rozbudowy budynku szkoły przewiduje się zmianę lokalizacji istniejącego placu zabaw.

**2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

*Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:*

- realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- nieruchomość znajduje się na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.) – Obszarze Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra.

*Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

- planowana inwestycja jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych – Karta Zespołu Stanowisk Archeologicznych nr 13 według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

**3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- dostępność komunikacyjna – do drogi gminnej (dz. ewid. nr 55/2),
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące lub nowoprojektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące lub nowoprojektowane przyłącze do sieci energetycznej,
- odprowadzanie ścieków lub oczyszczania – istniejący lub nowoprojektowany zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – w ramach systemu gospodarki odpadami obowiązującego w Gminie Lipno,
- zagospodarowanie wód opadowych – odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- rodzaj ogrzewania – istniejące lub nowoprojektowane indywidualne źródło ciepła.

**4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- zagospodarowanie terenu nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- zagospodarowanie terenu nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- zagospodarowanie terenu nie może spowodować ograniczeń w dostępie do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zagospodarowanie terenu nie może wiązać się z uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne i promieniowanie,
- teren prac odpowiednio zabezpieczyć i oznakować. Nawierzchnie dróg oraz nieruchomości, na których prowadzona będzie inwestycja, po wykonaniu robót należy doprowadzić do stanu pierwotnego,
- wszelkie szkody i straty wynikające z realizacji inwestycji w stosunku do osób trzecich - Inwestor naprawi i zrekompensuje finansowo,
- zagospodarowanie terenu nie może wiązać się z zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- na terenie działki może znajdować się niezainwentaryzowana sieć drenarska, Inwestor ponosi odpowiedzialność materialną za spowodowanie uszkodzenia sieci drenarskiej w czasie wykonywania robót oraz za szkody, które w przyszłości mogą powstać

na skutek przeprowadzonych robót, uszkodzenie urządzeń melioracyjnych może doprowadzić do zmiany kierunku spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby, a także szkodliwie wpłynąć na inne nieruchomości i gospodarkę wodną, wszelkie uszkodzenia urządzeń melioracyjnych po wykonaniu robót Inwestor jest zobowiązany naprawić i doprowadzić do stanu pierwotnego, na etapie projektowania inwestycji prace w zakresie urządzeń melioracji wodnych uzgodnić z organem właściwym,

- inwestycję należy wykonać zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2022 r., poz. 602),
- inwestycję należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r., poz. 1247):
  1. roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
  2. wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury,
- strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego pismem z dnia 14 sierpnia 2023 r. znak: **ROŚ.6733.23.2023**

**2. Granice terenu objętego decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego** oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

### **U z a s a d n i e**

W dniu 11 sierpnia 2023 r. wpłynął wniosek **Gminy Lipno, ul. Powstańców Wielkopolskich 9, 64-111 Lipno** w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy przyszkolnej hali sportowej z zapleczem sanitarnym, łącznikiem, salami lekcyjnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; budowy nowego oraz zmianą lokalizacji istniejącego zbiornika bezodpływowego, zmianą w zakresie zagospodarowania terenu, w tym budową nowego oraz zmianą lokalizacji istniejącego boiska oraz placu zabaw na działkach ozn. Nr **204/3, 204/4, 38/1, 38/2, 204/2** położonych w obrębie **Goniembice**.

Ustalono, że inwestycja spełnia cechy inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Złożony wniosek zawierał wszystkie niezbędne informacje stanowiące podstawę do wydania odpowiedniej decyzji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego uzyskano niezbędne uzgodnienia.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), sporządziła mgr inż. arch. Monika Pierożyńska - Semenków, wpisana na listę Polskiej Izby



Urbanistów Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów z/s we Wrocławiu Zaświadczenie Nr Z-461/KW/317/2014 z dnia 8 sierpnia 2014 r.

### P o u c z e n i e

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.

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Wójta Gminy Lipno w terminie 14 dni od dnia odbioru decyzji. Na podstawie art. 127a KPA 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.

Na podstawie art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy są wiążące dla organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy nastąpi, jeżeli:

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

Stwierdzenie wygaśnięcia niniejszej decyzji następuje w trybie art. 162 §1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 50 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycje niewymagające pozwolenia na budowę nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 51. ust 2-2i Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 65 dni, Wnioskodawca może złożyć żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.

WÓJT GMINY LIPNO  
  
Łukasz Litka

#### W załączeniu:

1. Załącznik graficzny Nr1 w skali 1 : 1000.
2. Załącznik Nr 1 – Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

#### Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika.
2. a/a

Decyzja niniejsza jest  
ostateczna i prawomocna.  
Lipno, dn. 19.09.2023r.

WÓJT GMINY LIPNO  
  
Łukasz Litka

## ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,  
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO  
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

**Inwestor:** Gmina Lipno, ul. Powstańców Wielkopolskich 9, 64-111 Lipno.

### 1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

- 1.1. Rodzaj inwestycji – Budowa przyszłokolejnej hali sportowej z zapleczem sanitarnym, salami lekcyjnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; budowie nowego oraz zmianą lokalizacji istniejącego zbiornika bezodpływowego, zmianą w zakresie zagospodarowania terenu, w tym budową nowego oraz zmianą lokalizacji istniejącego boiska oraz placu zabaw
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Goniembice** – dz. ozn. nr geod: **204/3, 204/4, 38/1, 38/2, 204/2**.

### 2. Podstawa prawna analizy:

- 2.1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977),
- 2.2 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344),
- 2.3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2399),
- 2.4 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

### 3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409)).

### 4. Charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizowanego sporządza się analizę funkcji oraz cech zabudowy zagospodarowania terenu.

Analizą objęto obszar wokół działek ozn. nr. Geod. **204/3, 204/4, 38/1, 38/2, 204/2** położonych w miejscowości **Goniembice**. Przedmiotowe działki to inne tereny zabudowane, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

W obszarze analizowanym występują grunty orne, tereny mieszkaniowe, inne tereny zabudowane, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz drogi.

### 5. Dostępność do drogi publicznej:

– dostępność komunikacyjna – nie dotyczy.

**6. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

Teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409)).

**7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:**

– nie jest sprzeczne.

**8. Do wniosku dołączono:**

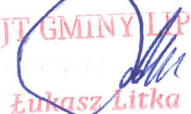
- kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 – z naniesioną propozycją lokalizacji inwestycji.
- kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 – czysty podkład.

**Wyniki analiz - uzasadnienie**

Planowane zamierzenie wpłynie korzystnie na rozwój osadniczy obszaru w tej części gminy, w miejscowości **Goniembice**.

Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

WÓJT GMINY LIPNO  
  
Łukasz Litka



30.3.  
(Identyfikator wlotowy i materiał)  
**MAPA EWIDENCyjNA**  
(Dla terenów rolniczych)  
24.07.2023  
(Dla wyznaczenia granic, materiału zasobu)

**ZALĄCZNIK GRAFICZNY**  
do decyzji o ustaleniu lokalizacji  
inwestycji celu publicznego  
Nr ROŚ.6733.23.2023  
dnia 19.09.2023r.

**obręb Goniembice**  
**skala 1 : 1000**

Zgodność kserokopii z oryginałem  
stwierdzam

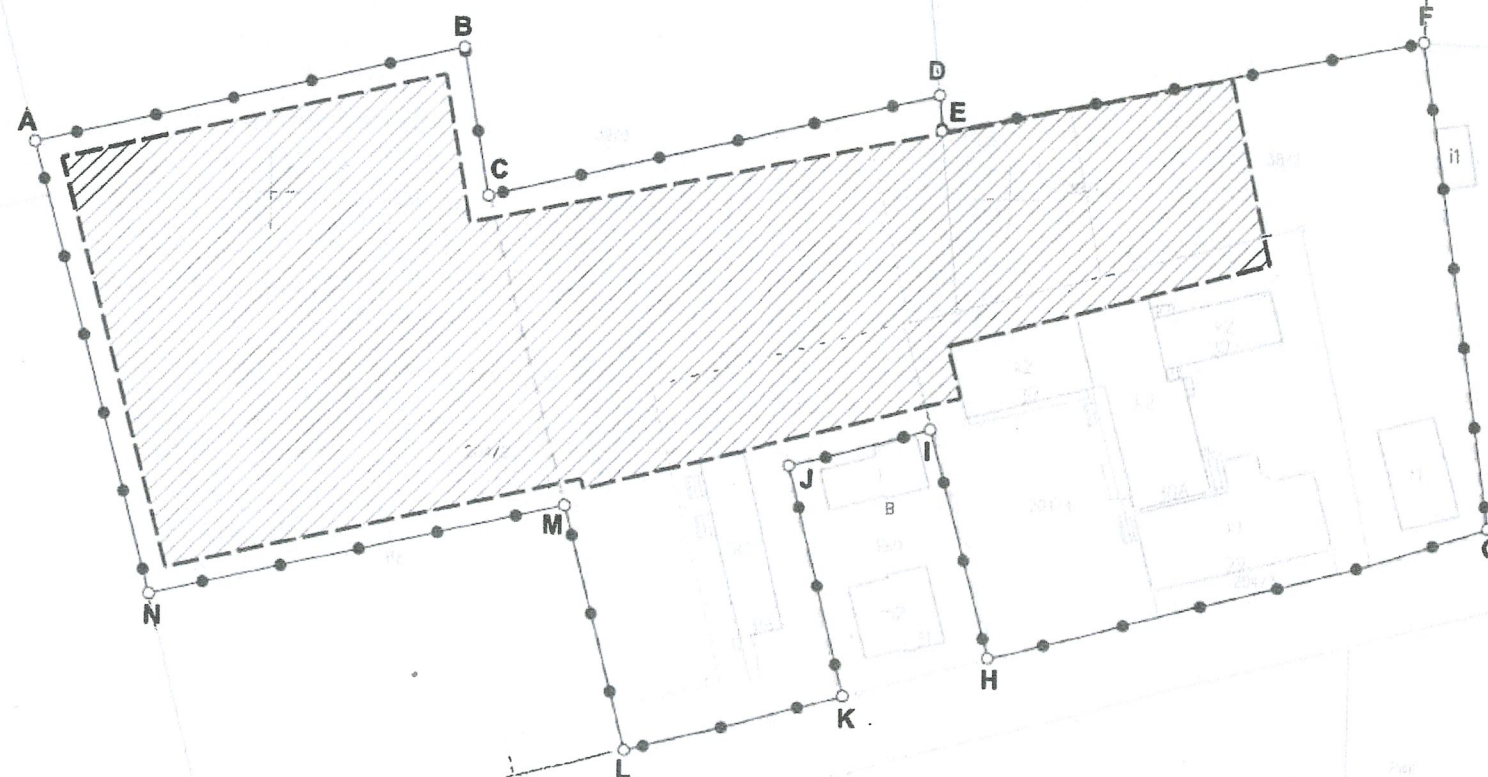
Lipno, dnia 19.09.2023r.  
podpis

**WOJTA GMINY LIPNO**

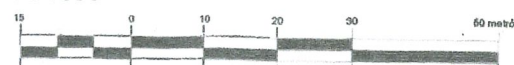
*Lukasz Litka*

**Monika Pierozynska - Semenków**  
mgr inż. arch.

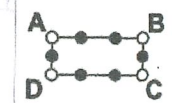
64-100 Leszno, Grzybowa 13  
tel. 601 571390, monika@pierzynska.pl  
uprawnienia  
w planowaniu Nr Z - 461



1 : 1000



**LEGENDA:**



granica terenu objętego decyzją

teren do inwestowania