

Lipno, dnia 26 marca 2018 r.

GP.6733.9.2018

**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 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) i po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego

dla dz. o nr geod.: 182/12 – obręb Wilkowice

**U S T A L A M**  
**na rzecz:**

**Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.**  
**ul. Lipowa 76A**  
**64-100 Leszno**

**lokalizację inwestycji celu publicznego**  
**polegającego na:** budowie sieci wodociągowej na potrzeby budownictwa mieszkaniowego.

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

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U z 2017 r. poz. 1332 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 64, poz. 1588),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222),
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 ze zm.),
- Prawa Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.);
- Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U z 2017 r., poz. 1161),

**a w szczególności:**

**a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

**obiekt** – sieć wodociągowa:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym w skali 1:500,
- długość – do 210,00 m,
- średnica – Ø110 mm,

**b) 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 2016 r. poz. 71),
- nieruchomości objęte planowaną inwestycją nie znajdują się na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.),

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

- planowana inwestycja nie jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych, według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,

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

- dostępność komunikacyjna – budowa w pasie drogi,

**d) 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,
- strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego pismem z dnia 30.01.2018 r. znak: GP.6733.9.2018.

**2. Granice terenu objętego decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczono na kopii mapy do celów projektowych w skali 1: 500 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

**u z a s a d n i e n i e**

W dniu 30 stycznia 2018 r. wpłynął wniosek Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., ul. Lipowa 76A, 64-100 Leszno, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy sieci wodociągowej na potrzeby budownictwa mieszkaniowego na dz. ozn. nr geod. **182/12** w miejscowości **Wilkowice**.

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 2017 r., poz. 820).

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 u.p.z.p, 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. 127 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:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 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.

Nie podlega opłacie skarbowej  
art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 ze zm.)

#### W załączeniu:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 500.
2. Załącznik Nr 2 – 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.
3. Załącznik graficzny Nr 2 w skali 1 : 500.

#### Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. z siedzibą w Lesznie  
ul. Lipowa 76A  
64-100 Leszno
2. Gmina Lipno  
ul. Powstańców Wlkp. 9  
64-111 Lipno
3. a/a

#### Sprawę prowadzi:

Lukasz Litka  
tel.: (0-65) 534 09 19

z up. WÓJTA  
Rafał Józefczak  
Kierownik Referatu

MPWiK Sp. z o.o. w Lesznie WPLYNEŁO									
WZ	CON	DLO	EKS	FIN	INF	INW	PLA	OSC	PRW
						0			
WZ						04. 04. 2018		ABI	
WZ								BHP	
WZ								RPR	
Podpis.....									
Nr sprawy ..... 005624/18									
Nr dok. 006067/18									



**obręb Wilkowice**  
**skala 1 : 500**

z up. WÓJTA  
Rafał Józefczak  
Kierownik Referatu



Mionika Pierozynska - Semenków  
mgr inż. arch.  
64-100 Leżno, ul. Grzybowska 13  
tel. 601 571390 mionika@pierozynska.pl  
uprzednio  
w planowaniu Nr Z - 461



## ANALIZA

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

**Inwestor:** Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.,  
ul. Lipowa 76A, 64-100 Leszno.

### 1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

- 1.1. Rodzaj inwestycji – budowa sieci wodociągowej na potrzeby budownictwa mieszkaniowego.
- 1.2. Lokalizacja – obręb **Wilkowice** - dz. ozn. nr geod: **182/12**.

### 2. Podstawa prawna analizy:

- 2.1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.),
- 2.2 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 r., poz. 820),
- 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. Nr 164, poz. 1588),
- 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 będący przedmiotem wniosku usytuowany jest na gruntach klasy RIIIb, RIVa.

Dla działki przedmiotowej przeprowadzono analizę obszaru zwartej zabudowy. Wyznaczono zwartą zabudowę, na którą składają się budynki mieszkalne zlokalizowane na działkach nr: 182/4, 172/5, 172/6, 182/18, 182/21. Zgrupowanie to spełnia wymagania zabudowy zwartej. Dla tejże zabudowy zwartej wyznaczono obszar zwartej zabudowy. W obszarze zwartej zabudowy znajduje się przedmiotowa działka. Działka ta spełnia wymagania ustawy:

- co najmniej połowa powierzchni zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy – warunek spełniony;
- położona jest w odległości nie większej niż 50,0 m od granicy najbliższej działki budowlanej – warunek spełniony;
- położona jest w odległości nie większej niż 50,0 m od drogi publicznej – warunek spełniony;
- powierzchnia nie przekracza 0,5 ha – warunek spełniony.

Biorąc pod uwagę powyższe teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161)).

### 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 działki ozn. nr. geod. **182/12** położonej w miejscowości **Wilkowice**. Przedmiotowa działka to grunty orne (droga wewnętrzna).

W obszarze analizowanym występują tereny komunikacji oraz tereny zabudowy mieszkaniowej.

**5. Dostęp do drogi publicznej:**

- dostępność komunikacyjna – budowa w pasie drogi.

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

Teren będący przedmiotem wniosku usytuowany jest na gruntach klasy RIIIB, RIVa.

Dla działki przedmiotowej przeprowadzono analizę obszaru zwartej zabudowy. Wyznaczono zwartą zabudowę, na którą składają się budynki mieszkalne zlokalizowane na działkach nr: 182/4, 172/5, 172/6, 182/18, 182/21. Zgrupowanie to spełnia wymagania zabudowy zwartej. Dla tejże zabudowy zwartej wyznaczono obszar zwartej zabudowy. W obszarze zwartej zabudowy znajduje się przedmiotowa działka. Działka ta spełnia wymagania ustawy:

- co najmniej połowa powierzchni zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy – warunek spełniony;
- położona jest w odległości nie większej niż 50,0 m od granicy najbliższej działki budowlanej – warunek spełniony;
- położona jest w odległości nie większej niż 50,0 m od drogi publicznej – warunek spełniony;
- powierzchnia nie przekracza 0,5 ha – warunek spełniony.

Biorąc pod uwagę powyższe teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161)).

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

- nie jest sprzeczne.

**8. Do wniosku dołączono:**

- kopię mapy do celów projektowych – z naniesioną propozycją lokalizacji inwestycji w skali 1 : 500,
- informacje z rejestrów gruntów z dnia 31.01.2018 r.

**Wyniki analiz - uzasadnienie**

Przedmiotowa inwestycja jest wzbogaceniem terenu o nową infrastrukturę techniczną, polegającą na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na potrzeby budownictwa mieszkaniowego.

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

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.

z up. WÓJTA  
Rafał Józefczak  
Kierownik Referatu



obszar zwartej zabudowy

*Rafał Józefczak*  
Kierownik

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2  
do decyzji o ustaleniu lokalizacji  
inwestycji celu publicznego  
Nr GP.6733.2018-03-2  
dnia .....



**Młoinika Pięrozńska – Semenków**  
mgr inż. arch.  
64-100 Leszno, ul. Grzybowa 13  
tel. 601 571339, mloinka@pięroznska.pl  
uprawnienia  
w planowaniu Nr Z - 461

**OZNACZENIA:**

granica terenu objętego decyzją  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji  
celu publicznego

obszar zwartej zabudowy

budynek mieszkalny