

ADM-GK.6733.1.1.2019.PG

**Z A W I A D O M I E N I E**  
o wszczęciu postępowania  
dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 roku poz. 2096 ze zmianami)

zawiadamia się, że z dniem 07 stycznia 2019 roku z wniosku Gminy Lipka, ul. Kościuszki 28, 77-420 Lipka-Grzegorz Józefko - inspektor ds. inwestycji, zostało wszczęte postępowanie polegające na zmianie sposobu użytkowania części budynku szkoły podstawowej na żłobek wraz z przebudową, budową wejścia głównego i podjazdu dla osób niepełnosprawnych, przewidzianej do realizacji w Lipce, gm. Lipka, obręb Lipka dz. nr 615, 616, 235/7.

W związku z powyższym, informuje się, że strony mają prawo brać czynny udział w każdym studium postępowania oraz zapoznawać się z całością zebranych akt, zadawać pytania, z także składać dowody, wnioski i wyjaśnienia w Urzędzie Gminy Lipka (poniedziałki w godzinach 7<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>, wtorki od 8<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>, od środy do piątku w godzinach 7<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup> - pokój nr 6) .

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 41 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.

Strona zamieszkała za granicą lub mająca siedzibę za granicą jest obowiązana wskazać w kraju pełnomocnika do doręczeń, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego kraju. W razie nie wskazania pełnomocnika do doręczeń przeznaczone dla tej strony pisma pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia (art. 40 § 4 i 5 kpa).

Pełnomocnikiem strony może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych (art. 33 § 1 kpa).

**W Ó J T**  
**Gminy Lipka**  
*mgr Przemysław Kurdzieko*

Otrzymują:

1. Gmina Lipka, ul. Kościuszki 28, 77-420 Lipka
2. strony postępowania administracyjnego
3. BIP Urzędu Gminy
4. Tablica ogłoszeń w UG Lipka
5. Tablica ogłoszeń w sołectwie Lipka
6. aa/PG





**Decyzja Nr**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 51, 52, 53 i 54 ust. 1 i 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła: Gmina Lipka  
ul. Kościuszki 28  
77-420 Lipka  
Grzegorz Józefko  
Główny Specjalista ds. inwestycji

z dnia: 07.01.2019 r.

dotyczącego: zmiany sposobu użytkowania części budynku szkoły podstawowej na żłobek wraz z przebudową, budową wejścia głównego i podjazdu dla osób niepełnosprawnych

**Ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku szkoły podstawowej na żłobek wraz z przebudową, budową wejścia głównego i podjazdu dla osób niepełnosprawnych, przewidzianej do realizacji w Lipce, gm. Lipka, obręb Lipka dz. nr 615, 616, 235/7.

**I. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budowa i przebudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wg załącznika graficznego nr 1,
  - b) dopuszcza się przebudowę wnętrza i zmiany w elewacjach istniejącego budynku szkoły,
  - c) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni w nieprzekraczalnych liniach zabudowy.
2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe na teren własny lub do kanalizacji deszczowej,
  - b) obowiązuje ogrzewanie oparte o niskoemisyjne źródła ciepła.
3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) przedmiotowy obszar nie leży na terenach chronionych krajobrazowo oraz archeologiczno-konserwatorskich, budynek szkoły nie jest objęty ochroną konserwatorską,
  - b) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd z drogi gminnej ul. Gajowej – istniejący,
  - b) zaopatrzenie w media – z istniejących przyłączy,
  - c) usuwanie odpadów komunalnych – gromadzenie i wywóz zgodnie z ustawą o odpadach.
5. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.



## II. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez: pozbawienie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

## III. Uzasadnienie:

Inwestor – Gmina Lipka – złożył w dniu 7 stycznia 2019 r. wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na zmianę sposobu użytkowania części budynku szkoły podstawowej na żłobek oraz związaną z tym przebudowę i budowę wejścia głównego. Inwestycja planowana jest w Lipce, gm. Lipka.

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu wykazała, że jest możliwa realizacja przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 oraz art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje Wójt po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami szczególnymi.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną.

## IV. Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeśli zostanie uchwalony plan zagospodarowania terenu lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Lipka w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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.
5. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenie kierować do Starosty Powiatu Złotowskiego al. Piasta 32, 77-400 Złotów.

Zał. graficzny nr 1: mapa zasadnicza w skali 1:500

Załącznik nr 2: analiza wymagań dla nowej zabudowy

Otrzymują:

1. Gmina Lipka, ul. Kościuszki 28, 77-420 Lipka
2. strony w postępowaniu administracyjnym
3. a/a



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

Podstawa prawna analizy:

- Art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 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. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588).

- I. Wniosek dotyczy zmiany sposobu użytkowania części budynku szkoły podstawowej na żłobek wraz z przebudową oraz budową wejścia głównego i podjazdu dla osób niepełnosprawnych w Lipce, gm. Lipka, obręb Lipka dz. nr 615, 616, 235/7.
- II. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
  - 1) co najmniej jedna 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;
  - 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
  - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
  - 4) teren nie wymaga uzyskania 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.

- III. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W obszarze tym dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

Obszar analizowany obejmuje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny rolnicze,
- tereny dróg publicznych – drogi gminne, droga wojewódzka.

- Ad.1) Wniosek dotyczy zmiany sposobu użytkowania części budynku szkoły podstawowej na żłobek. **Planowana inwestycja w zakresie kontynuacji funkcji może być realizowana.**

Ze względu na przedmiot wniosku odstępuje się od określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.



- Ad.2) Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi gminnej – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**
- Ad.3) Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji ściekowej – **spełniony jest warunek art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**
- Ad.4) Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**
- Ad.5) Przepisy odrębne, z których mogą wynikać warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 r. poz. 1161) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142) – nie dotyczy,
- ustawa 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 2018 r. poz. 2081 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 ze zm.) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zmianami) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. poz. 1298) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywania zmian w tym planie oraz ochrony zasobów, tworów i składników przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 94, poz. 794) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami) – inwestycja planowana jest w sąsiedztwie drogi gminnej.

W toku dokonanej analizy nie stwierdzono niezgodności niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi – **spełniony warunek art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

IV. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Działki nr 615, 616, 235/7, oznaczone w ewidencji Bi, są częściowo zabudowane budynkami szkoły podstawowej i budynkiem służby zdrowia, częściowo zagospodarowane zielenią towarzyszącą.

Stroną w postępowaniu administracyjnym jest:

- Wnioskodawca/władająca dz. nr 615, 616, 235/7, 235/6, 235/8, 238/9, 538, 617, 614/2 – Gmina Lipka.

- V. Zgodnie z przepisami art. 53 ust. 4 mającymi zastosowanie na mocy delegacji przepisów art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – decyzja nie wymaga uzgodnienia.

**Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy wykazała, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**

opracowała:

mgr inż. arch. Joanna Sapieha-Kopicka

