

GP.6733.4cp.2025.SF

DECYZJA Nr 4/2025
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt. 2 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Piątek z/ś ul. Rynek 16, 99-120 Piątek:

u s t a l a m

warunki i zasady zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego, polegającej na:

**przebudowie stadionu miejskiego w Piątku
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**
na działkach nr ewid. 853/17 i 853/18, obr. Piątek, gm. Piątek

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:**

- publiczne obiekty sportowe – budowa budynku zaplecza stadionu – budynku socjalno-szatniowego.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycję lokalizować w liniach rozgraniczających strefy lokalizacji budynku, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy – od 100,0 m do 220,0 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej – od 6,0 m do 25,0 m;
- 4) wysokość – od 3,5 m do 6,0 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) układ i kąt nachylenia głównych połaci dachowych – dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 30°,
 - b) kierunek kalenicy – dowolny.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);
- 2) inwestycja nie została wymieniona 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);
- 3) zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki lub terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Piątek, obejmuje działki nr 853/17 i 853/18 o łącznej powierzchni 37244,0 m², której grunty w ewidencji gruntów wykazane są jako: drogi (dr), inne tereny zabudowane (Bi), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz);
- 5) teren inwestycji znajduje się w granicach udokumentowanego zbiornika wód podziemnych;
- 6) teren nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.);

7) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie gminy Piątek nie ma spisu dóbr kultury współczesnej;
- 2) zamierzenie budowlane podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.). Teren inwestycji znajduje się na fragmencie w zasięgu 100-metrowej strefy ochrony konserwatorskiej od granic parku miejskiego wpisanego (wraz ze strefą) do rejestru zabytków pod numerem 595 z dnia 29.12.1988 r. podlegający ochronie na mocy ww. ustaw.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącze z sieci wodociągowej na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez przyłącze z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą i paliwa – nie dotyczy;
- 4) odprowadzanie ścieków – poprzez przyłącze do sieci kanalizacyjnej na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
- 5) odprowadzanie wód opadowych – poprzez przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
- 6) sposób gospodarowania odpadami stałymi – na działce należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wielkość, liczba pojemników oraz częstotliwość wywozu odpadów powinna gwarantować utrzymanie porządku i czystości na danej nieruchomości;
- 7) inwestor poprzez właściwe działania zapewni właściwe warunki odbioru wód powierzchniowych eliminujących zakłócenia stosunków wodnych;
- 8) teren objęty wnioskiem graniczy z rzeką Malina;
- 9) zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Ustala się ochronę interesów osób trzecich, na etapie projektowania i realizacji inwestycji, przed:

- 1) pozbawieniem:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
- 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby poprzez wymóg spełnienia warunków zawartych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
 - 1) inwestycja winna być realizowana zgodnie z:
 - a) wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
 - b) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - 2) dokumentację projektową należy opracować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
 - b) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie

- szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), i uzgodnić z organami właściwymi do uzgadniania projektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z ukrytym lub widocznym na mapie do celów projektowych uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze ani w terenie górniczym,
- 2) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) teren przeznaczony pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny, sporządzony na kopii mapy w skali 1: 1000.

UZASADNIENIE

Gmina Piątek z/s ul. Rynek 16, 99-120 Piątek, wnioskiem z dnia 15.05.2025 r., zwróciła się o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie stadionu miejskiego w Piątku wraz z niezbędną infrastrukturą, na działkach nr ewid. 853/17 i 853/18, obr. Piątek, gm. Piątek.

Dla obszaru objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycję celu publicznego należy uznać działania o znaczeniu m.in. lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za cel publiczny uznaje się między innymi budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych. Przedmiotową inwestycję należy traktować zatem jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, organem właściwym do wydania decyzji jest Burmistrz Piątku, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym.

W myśl art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji zostało dokonane poprzez umieszczenie w dniach od 26.05.2025 r. do 14.07.2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Piątku oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Piątku, obwieszczenia Burmistrza Piątku o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości zawiadomiono o tym fakcie pismem z dnia 26.05.2025 r. Strony postępowania nie wniosły uwag i wniosków.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz mając na uwadze fakt, iż inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, należało orzec jak w sentencji.

Przed wydaniem decyzji dokonano uzgodnień, w myśl art. 53 ww ustawy:

- 1) w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne:
 - a) ze Starostą Łęczyckim – który nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - b) z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW Wody Polskie - który nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 2) w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony zabytków:
 - a) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi – postanowienie z dnia 03.06.2025 r., znak: WUOZ-PP.5151.1333.2025.AD.NJ.
- 3) pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych:
 - a) z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Łęczycy - postanowienie z dnia 09.06.2025 r., znak: ZNS.90280.91.2025,
- 4) w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych:
 - a) z Marszałkiem Województwa Łódzkiego - postanowienie z dnia 09.06.2025 r., znak: GKIII.7634.3876.2025.AW,

ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji opracował
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński



Z up. BURMISTRZA PIĄTKU
Krzysztof Ogórek
SEKRETARZ GMINY

POUCZENIE

- 1) Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- 2) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Burmistrza Piątku w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a K.p.a., 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 Burmistrzowi Piątku oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

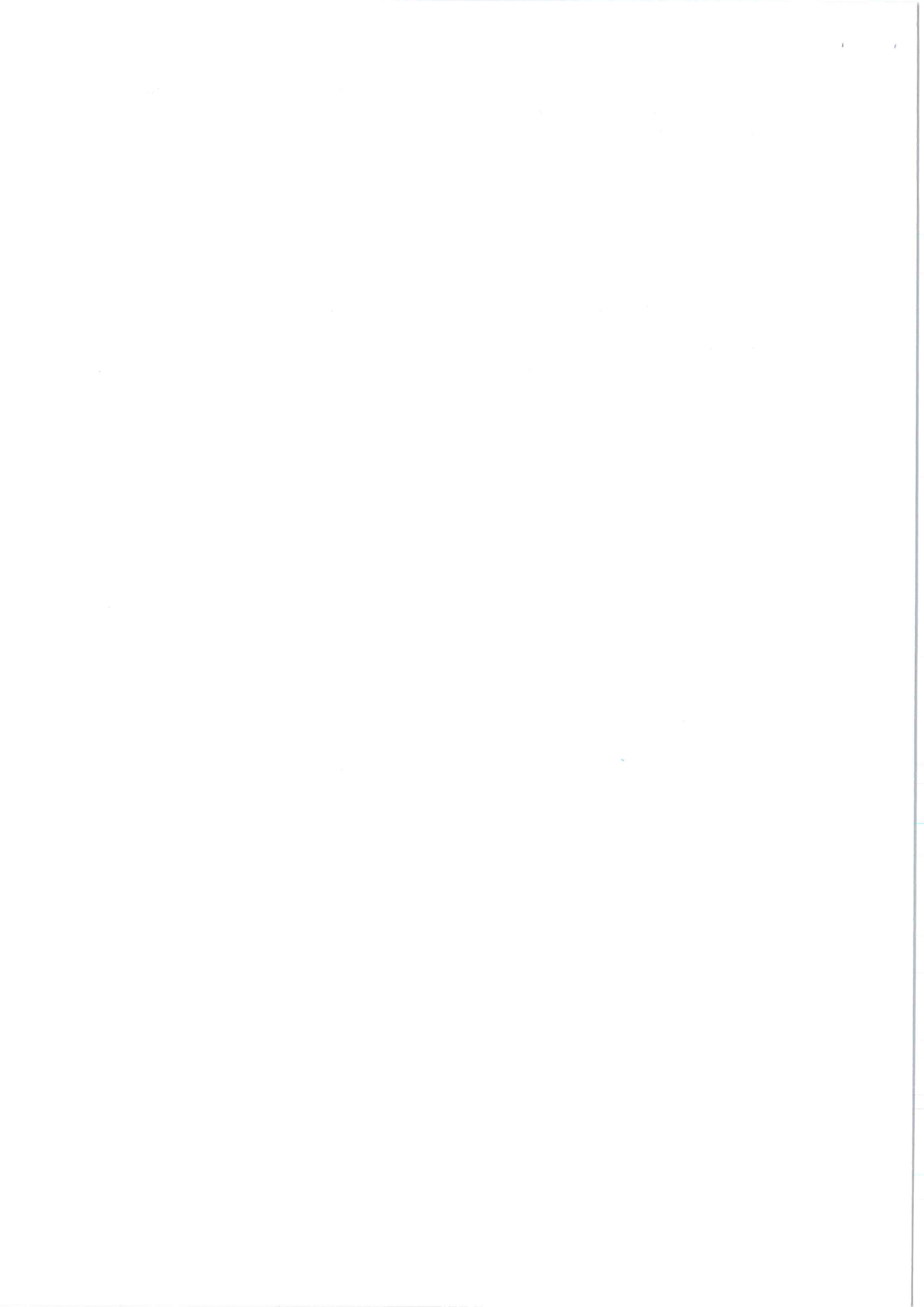
Załącznik:

1) Część graficzna sporządzona na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1: 1000.

Otrzymują:

1) Strony postępowania wg rozdzielnika

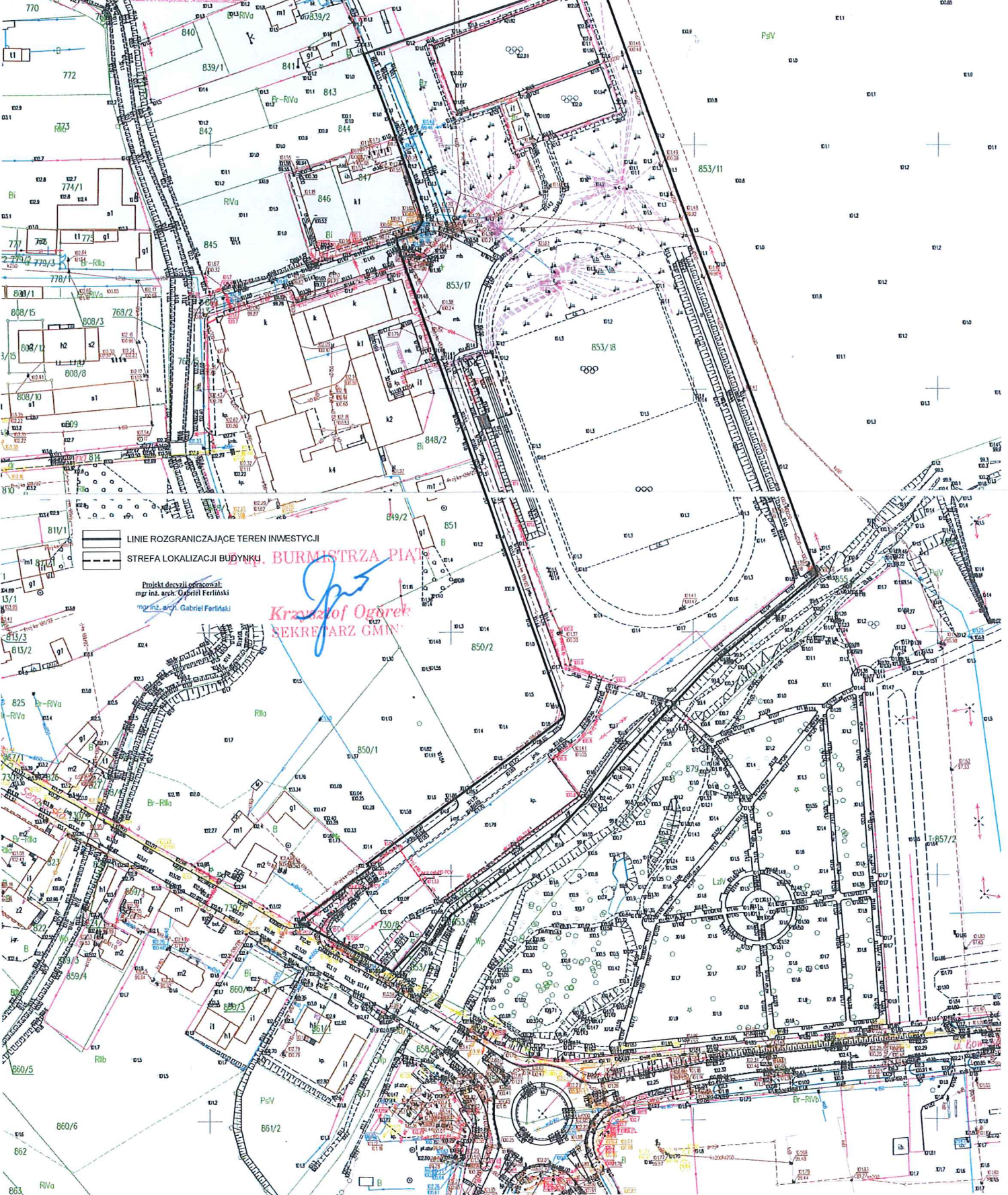
2) aa



MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Nazwa urządzenia, obiektu, części jaskini, jaskini, części grodziska, jaskini i kartograficznej	STAROSTA ŁĘCZYCKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P2. P2C.1K. 74.03
Nazwa materiału zasobu	<i>Rozm. wiatrak</i>
Termin wydatowania kopii materiału zasobu	14.10.2024
Imię i nazwisko osoby	Z. up. STAROSTY
Podpis osoby	<i>Miroslaw Schmidt</i> INSPEKTOR



— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

- - - STREFA LOKALIZACJI BUDYNKU

Projekt decyzji ograniczającej
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

Krzysztof Ogórek
SEKRETARZ GMIN

