

**DECYZJA Nr 24/06**  
**o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1 oraz art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.03.2006r. Pani Albertyny Zalewskiej -Iwanow, działającej z upoważnienia Gminy Lipiany,

w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie hali rekreacyjno-sportowej w Lipianach wraz urządzeniami budowlanymi oraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Kopernika w Lipianach na działce nr 170/2 obr. 2, miasto Lipiany .

**u s t a l a m**  
**warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji polegającej na budowie hali rekreacyjno-sportowej w Lipianach wraz urządzeniami budowlanymi oraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Kopernika w Lipianach na działce nr 170/2 obr. 2, miasto Lipiany.

**1. RODZAJ INWESTYCJI**

Hala rekreacyjno-sportowa wraz z urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu.

**2. FUNKCJA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Zabudowa sportowo-rekreacyjna.

**3. WARUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Łączna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki.
2. Wysokość zabudowy – do 12,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, przy rzędnej parteru nie wyższej jak 64,7 m npm.
3. Dach o kącie nachylenia do 45%
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy w wyniku przeprowadzonej analizy ustalono na 8,0 m od granicy działki z ul. Kopernika, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
5. Usytuowanie szczytowe w stosunku do ul. Kopernika.

**4. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:**

1. Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.
2. Teren położony w strefie E ochrony ekspozycji układów i obiektów zabytkowych i obowiązuje:
  - a) Wyłączenie terenu spod zabudowy kubaturowej, ujemnie wpływającej na ekspozycję obiektu zabytkowego,
  - b) uzgodnienie z organem właściwym d/s ochrony zabytków wszelkich zmian form użytkowania oraz zamierzeń inwestycyjnych.

## 5. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Przedmiotowy teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej, dz. nr 161 obr. 2 miasto Lipiany.
2. Kanalizacja sanitarna i zaopatrzenie w wodę na podstawie pisma z dnia 21.03.2006r., znak: 193/2006 wydanego przez Gminny Zakład Komunalny w Lipianach.
3. Energia elektryczna na podstawie pisma wydanego przez ENEA S.A. oddz. w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29.03.2006r., znak: R4/ZR4/MR/3759/ZR4/332/2006.
4. Zaopatrzenie w gaz na podstawie pisma KRI sp. z o.o., ul. Serdeczna 8, Wysogotowo k/Poznań, 62-081 Przeźmierowo z dnia 14.07.2006r.

## 6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH

1. Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji pod nazwą „Budowa hali rekreacyjno-sportowej w Lipianach wraz urządzeniami budowlanymi oraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Kopernika w Lipianach” należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
2. Planowaną inwestycję należy projektować w granicach terenu objętego wnioskiem i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym techniczno – budowlanymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

## 7. OCHRONA WEDŁUG PRZEPISÓW ODREBNYCH

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górnym.

## 8. LINIE REGULACYJNE INWESTYCJI

Linie rozgraniczające teren inwestycji (oznaczone na załączniku mapowym kolorem zielonym) wyznaczono na mapie w skali 1:500, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji (załącznik Nr 1).

**Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do decyzji.**

## Uzasadnienie

Inwestycja służy realizacji celu publicznego (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Dla terenu objętego niniejszą decyzją nie istnieje obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10, ust. 2, pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) odstąpiono od uzgodnienia przedmiotowej decyzji z organami samorządowymi oraz rządowymi.

Zgodnie z 60 ust. 1 w związku z art. 70 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) lokalizacja przedmiotowej inwestycji została uzgodniona z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pyrzycach postanowieniem z dnia 17.05. 2006r., znak: SE.VII-JS.-164/762/N/78/57/1749/2006,

Zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 2 lokalizacja w/w inwestycji została uzgodniona z wojewódzkim konserwatorem zabytków postanowieniem z dnia 08.06.2006r., znak: ZN-4220/03-1/AR/2006 w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z Zarządem Dróg Powiatowych w Pyrzycach postanowieniem z dnia 19.05.2006r., znak: ZDP.2211-90/2006, w odniesieniu obszarów przyległych do pasa drogowego.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) niniejsza decyzja została sporządzona przez mgr inż. arch. Stanisława Dudę posiadającego uprawnienia budowlane Nr 51/Sz/2000, wpisanego na listę Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr ZP-0241.

### **Pouczenie**

Zgodnie z art. 65 ust. 1, 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeśli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu inwestycji uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Inwestor z ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego winien wystąpić do organu właściwego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, z wnioskiem złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Od decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Gminy Police w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Załączniki:

Nr 1 – Graficzny – mapa zasadnicza w skali 1 : 500 z lokalizacją inwestycji.

Nr 2 - Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

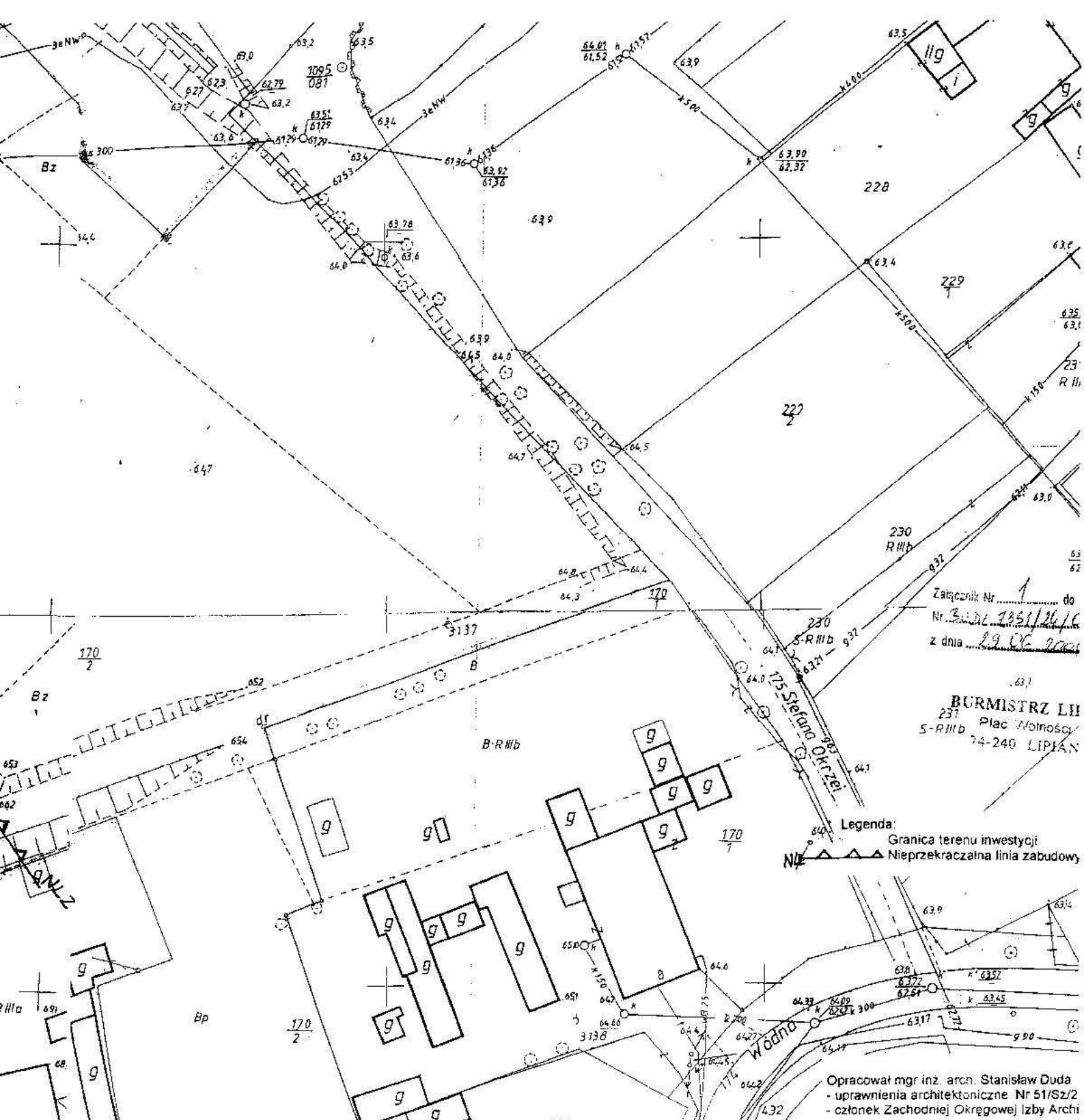
**BURMISTRZ**  
mgr inż. Bożena Iwasiuk

Otrzymują:

1. Gmina Lipiany, Sekretarz Gminy, w/m.
2. Starostwo Powiatowe w Pyrzycach, Wydział Gospodarki Gruntami, ul. Lipiańska 4, 74-200 Pyrzyce.
3. a/a.

**Niniejsza decyzja jest ostateczna**

Lipiany dnia 31.07.2006  
E. Rej



Załącznik Nr 1 do  
 Nr. 3.201.2351/2010  
 z dnia 19.06.2009

BURMISTRZ LH  
 231 Plac Wolności  
 5-R IIIb 74-240 LIPIAN

Legenda:  
 Granica terenu inwestycji  
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

Opracował mgr inż. arch. Stanisław Duda  
 - uprawnienia architektoniczne Nr 51/Sz/2  
 - członek Zachodniej Okręgowej Izby Archi

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI NR 24/06  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
dla działki nr 170/2, położonej w obrębie geodezyjnym 2 miasto Lipiany**

Po przeprowadzeniu wizji lokalnej, analizie zagadnień z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz przepisów odrębnych, ustala się co następuje:

Teren przedmiotowej działki nie jest objęty strefami ochronnymi z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, terenów górniczych oraz nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Teren działki jest położony w strefie E ochrony ekspozycji układów i obiektów zabytkowych i obowiązuje:

- a) Wyłączenie terenu spod zabudowy kubaturowej, ujemnie wpływającej na ekspozycję obiektu zabytkowego,
- b) uzgodnienie z organem właściwym d/s ochrony zabytków wszelkich zmian form użytkowania oraz zamierzeń inwestycyjnych.

Na terenie analizowanym, w sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się działki zabudowane, dostępna z tej samej drogi publicznej – tj. drogi powiatowej o nr ew. 161 tj. ul. Kopernika. Zabudowa na działce sąsiedniej o nr 171 to zabudowa zagrodowa – obejmuje budynek mieszkalny i budynki gospodarcze. W/w budynki mają różne wysokości i podobne formy zabudowy.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w/g map w skali 1:500, 1:1000 i 1: 5000.

Ponieważ zabudowa w obszarze analizowanym występuje po obu stronach ulicy Kopernika i jest to w to w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o różnych formach architektonicznych, a zabudowa budynkami halowymi znajduje się na działce nr 168 to ten obszar terenu analizowanego posłuży do wyznaczenia parametrów i cech zabudowy.

**1) Linie zabudowy.**

Zarówno działka wnioskowana jak i działki sąsiednie, na której istnieje zabudowa są położone bezpośrednio i dostępne z istniejącej drogi powiatowej nr 161. Linie nieprzekraczalnej zabudowy na wnioskowanej działce ustalono na podstawie przepisów szczególnych:

- lokalizacja istniejącego w analizowanym obszarze budynku halowego na działce 168 wynosi ok. 6,0 m, pozostałe budynki mieszkalne znajdujące się w terenie analizowanym są posadowione również w podobnej odległości od pasa drogowego. Na podstawie art. 43. ust. 1. ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086) obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m dla terenów zabudowy miast i wsi, w związku z powyższym ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy na 8,0 m od granicy działki.

- działka wnioskowana leży w terenie zabudowy (w rozumieniu definicji terenu zabudowy określonej w 3 pkt 2 *Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne ich usytuowanie* ( Dz. U z 1999r. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.),

- z uwagi na to, iż istniejąca w obszarze analizowanym zabudowa usytuowana jest w różny sposób w stosunku do drogi ustalono konieczność orientacji nowej zabudowy w stosunku drogi, jako szczytową w stosunku do drogi, ze względu na strefę E ochrony ekspozycji układów i obiektów zabytkowych.

**2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.**

Z analizy wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki albo terenu, określono na podstawie wielkości działek zabudowanych biorąc pod uwagę wielkość przedmiotowej działki jak i docelowy program na tym terenie i ustalono wielkość zabudowy do 30% powierzchni działki

### 3) Gabaryty zabudowy i geometria dachu.

Gabaryty zabudowy i geometrię dachu wyznaczono w oparciu o analizę zabudowy na działkach znajdujących się w terenie analizowanym. Działka nr 171 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, z czego górna kondygnacja zrealizowana jest w wysokim dachu dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną, o kącie nachylenia ok. 45°, z kalenicą równoległą do drogi, o wysokości kalenicy do poziomu terenu przed wejściem ok. 9 m. Budynki gospodarcze na działce, stanowiące odrębne od budynku mieszkalnego obiekty kryte są analogicznymi dachami, usytuowane równoległe do drogi, w głębi działki i nieco niższe. Na działce zabudowanej nr 168 budynki halowe są usytuowane w różnej orientacji w stosunku do drogi i posiadają dachy płaskie lub z lekkim spadkiem. Inne budynki mieszkalne położone na działkach znajdujących się naprzeciw przedmiotowego terenu posiadają dachy wysokie dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. Natomiast gabaryty zabudowy są zależne od usytuowania budynków tj. wyniesienia 0,0 parteru w stosunku do otaczającego terenu. Wysokość ich wacha się od ok. 7,0 m do 12,0 m.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę funkcję wnioskowanej inwestycji ustala się wysokość zabudowy do 12,0 m. Różnica poziomu terenu w stosunku od drogi do powierzchni wnioskowanego terenu wynosi ok. 2,5 m pozwoli spełnić warunek strefy E o ochronie krajobraza, biorąc pod uwagę szczytowe usytuowanie obiektu.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Teren nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Decyzja nie rodzi skutków, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inne

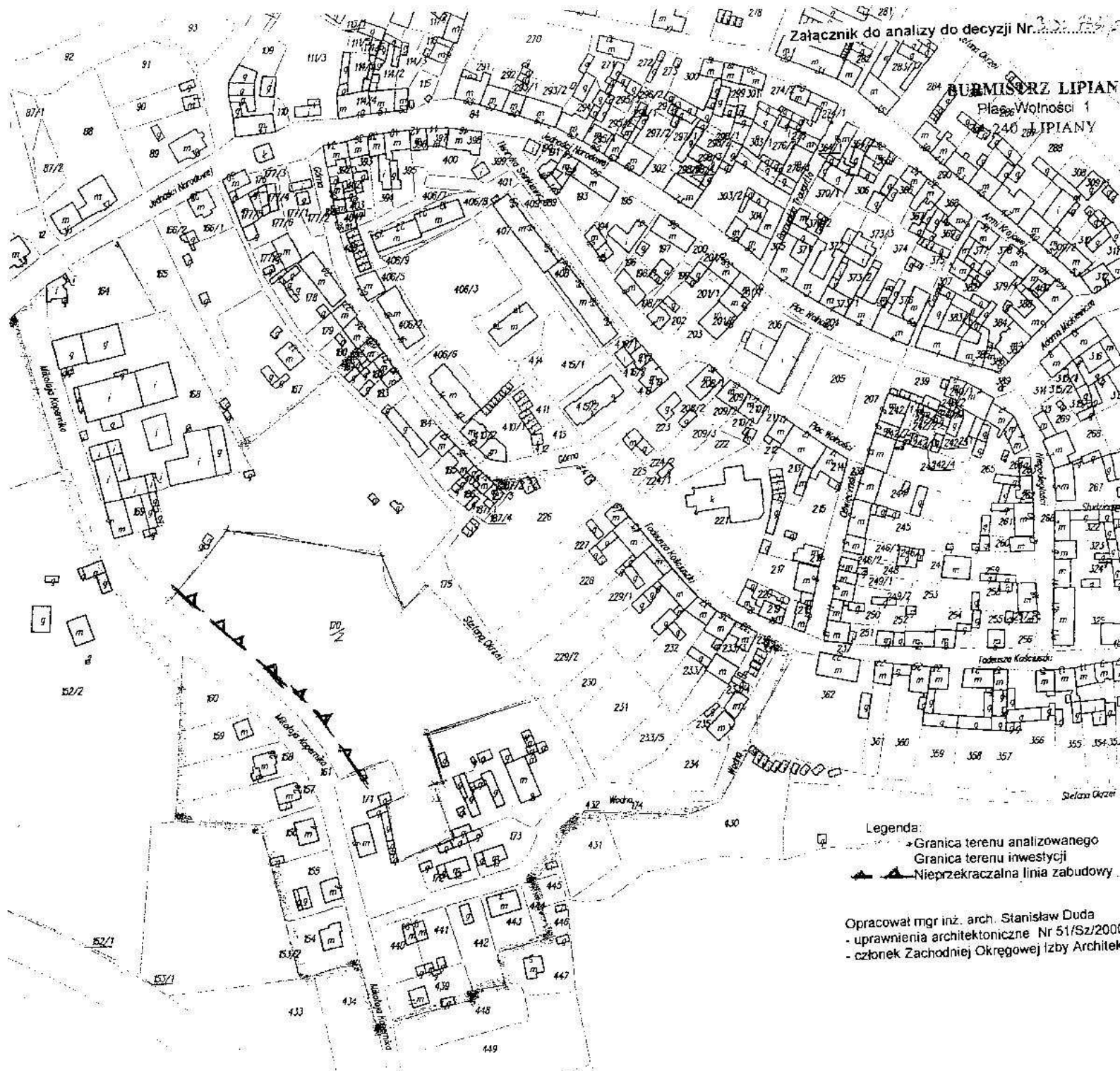
**Analizę szerokości elewacji frontowej** wykonano na podstawie analizy szerokości elewacji budynków istniejących na działce 168 o podobnym charakterze. Ponieważ w obszarze analizowanym nie istnieją inne zabudowane działki o podobnym charakterze, ponadto istniejące pomimo podobnego charakteru mają inną funkcję niż wnioskowana nie odpowiadają one potrzebom i standardom realizowanego współcześnie ustalono, iż nie byłoby racjonalne ani uzasadnione przestrzennie określanie szerokości frontu dla wnioskowanej zabudowy w oparciu wyłącznie o zabudowę na działce 168. Również charakter wnioskowanej zabudowy nie stanowi o konieczności stosowania reżimu stosowania jednakowej szerokości frontów dla nowopowstającej zabudowy. Zabudowa sportowo-rekreacyjna jest z natury zabudową o nieco luźniejszych parametrach i większej różnorodności gabarytów projektowanej zabudowy. Stąd przyjęto nie ustalać obowiązującej szerokości frontu obiektu.

Opracował mgr inż. arch. Stanisław Duda  
- uprawnienia architektoniczne Nr 51/Sz/2000  
- członek Zachodniej Okręgowej Izby Architektów

Załącznik Nr ..... 21 ..... do decyzji  
Nr ..... B.V.P. 7331/24/06 .....  
z dnia ..... 29.06.2006 .....

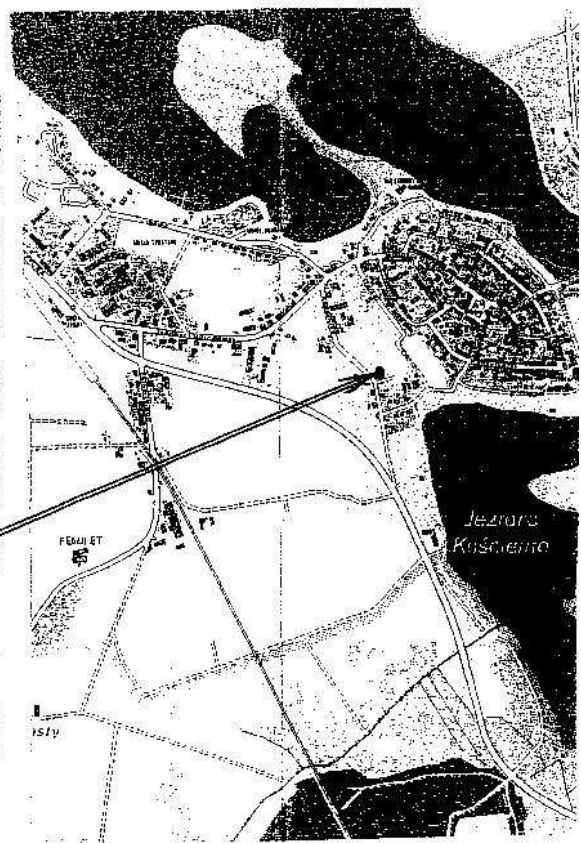
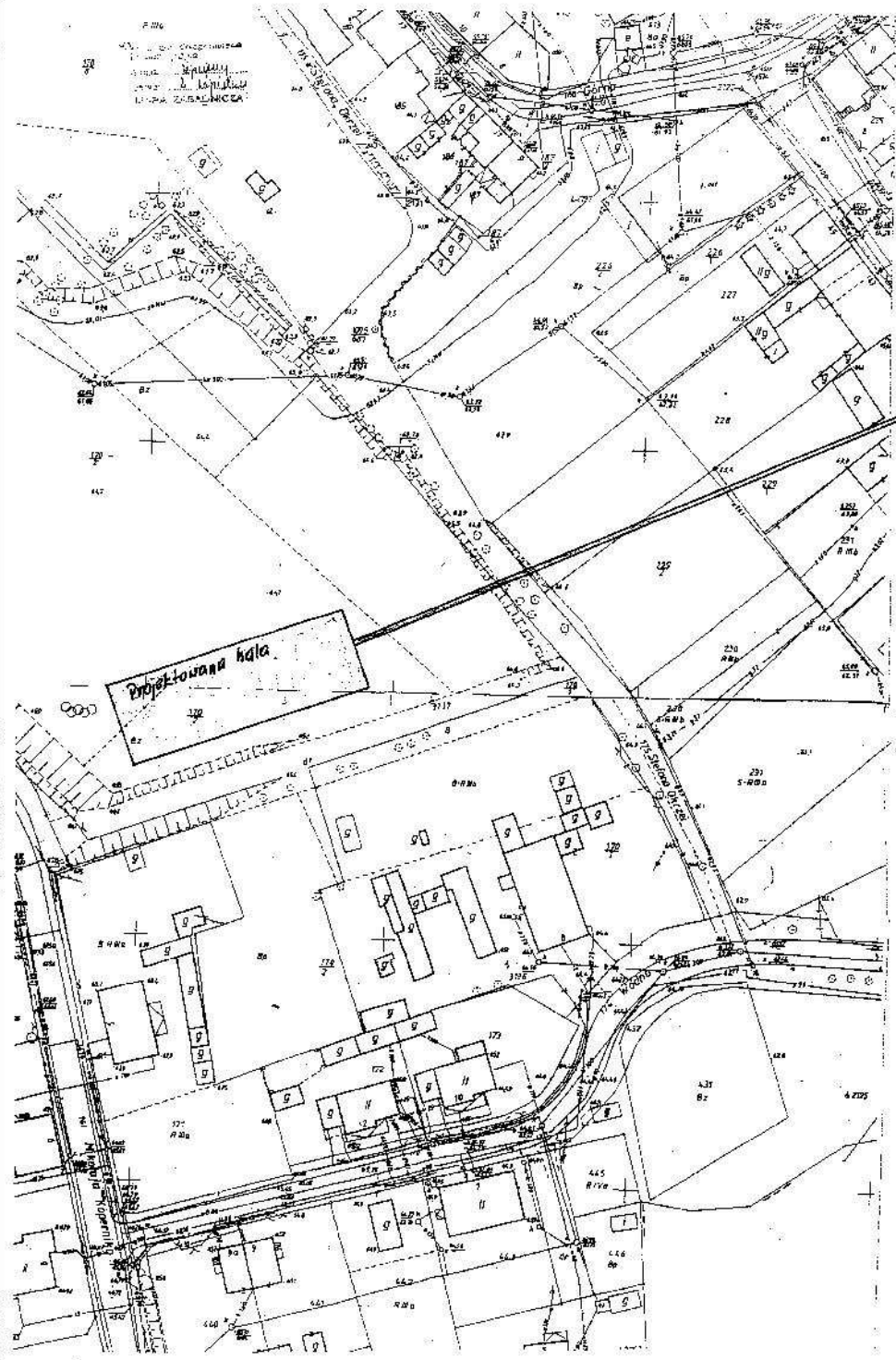
**BURMISTRZ LIPIAN**  
Plac Wolności 1  
74-240 LIPIANY

**BURMISZ LIPIANY**  
Plac Wolności 1  
**LIPIANY**



Legenda:  
--- Granica terenu analizowanego  
--- Granica terenu inwestycji  
▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy

Opracował mgr inż. arch. Stanisław Duda  
- uprawnienia architektoniczne Nr 51/Sz/2000  
- członek Zachodniej Okręgowej Izby Architektów



**MAPA SYTUACYJNA**

**Nazwa zadania:** budowa hali rekreacyjno-sportowej.  
**Inwestor:** Gmina Lipiany



**POSTANOWIENIE**

Na podstawie art. 113 § 1 i ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

**postanawiam**

sprostować z urzędu zaistniałą oczywistą omyłkę w wydanej dla Gminy Lipiany, Plac Wolności 1, 74-240 Lipiany, decyzję Nr 24/06, znak: BUDL.7331/24/06 z dnia 29.06.2006r. o ustalenie lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na „budowie hali rekreacyjno – sportowej w Lipianach wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Kopernika w Lipianach, na działce nr 170/2, obręb 2 miasto Lipiany” w następujący sposób:

na stronie 3 w wierszu 15 zamiast „Burmistrza Gminy Police” zapisać „Burmistrza Lipian” oraz w tytule załącznika nr 2 do decyzji „Załącznik nr 2 do decyzji nr 24/06 o warunkach zabudowy”, zapisać „Załącznik nr 2 do decyzji nr 24/06 o lokalizacji inwestycji celu publicznego”.

**Uzasadnienie**

W przedmiotowej decyzji na skutek oczywistej omyłki, na stronie 3 w wierszu 15 błędnie wpisano „Burmistrza Gminy Police” zamiast „Burmistrza Lipian” oraz błędnie wpisano w tytule załącznika nr 2 do decyzji „Załącznik nr 2 do decyzji nr 24/06 o warunkach zabudowy”, zamiast „Załącznik nr 2 do decyzji nr 24/06 o lokalizacji inwestycji celu publicznego”.

Powyższe sprostowanie oczywistej omyłki nie prowadzi do ponownego rozstrzygnięcia sprawy, ani nie jest mylnie zastosowanym przepisem prawnym.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w rozstrzygnięciu niniejszego postanowienia, stanowiącego integralną część decyzji Nr 24/06, znak: BUDL.7331/24/06 z dnia 29.06.2006r.

Na postanowienie służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Lipian w terminie siedmiu dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia.

**BURMISTRZ***inż. Krzysztof Ireneusz Boguszeński*

Otrzymują:

1. Gmina Lipiany,
2. Starostwo Powiatowe, ul. Lipiańska 4, 74-200 Pyrzyce,
2. a/a.