

**DECYZJA nr 65/2022**  
**o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 503 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.09.2022 r. (uzupełnionego i zmienionego pismami z dnia: 06.10.2022 r., 18.10.2022 r., 24.10.2022 r.), który złożył:

**Zakład Komunalny w Kostrzynie**  
**ul. Poznańska 2**  
**62-025 Kostrzyn**

**ustalam**  
na rzecz Wnioskodawcy  
**lokalizację inwestycji celu publicznego**  
na działce oznaczonej nr ewid. 1574/1, obręb geodezyjny Kostrzyn, gmina Kostrzyn oraz na działkach oznaczonych numerami ewid.: 29/2 i 22, obręb geodezyjny Wróblewo, gmina Kostrzyn

**dla inwestycji obejmującej:**  
budowę sieci kanalizacji sanitarnej

1. **Rodzaj inwestycji:**  
Obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVC SN8 i tłocznej z rur PE 100 RC o długości do 700,0 m.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:**
  - 1) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych 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 ze zm.),
  - 2) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić,
  - 3) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Powiatowego Konserwatora Zabytków, przy ul. Słowackiego 8, 60-823 Poznań.
6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:** nie dotyczy.
7. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
  - 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
  - 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) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - 4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.
8. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie dotyczy.
9. **Linie rozgraniczające teren inwestycji** oznacza się na kopii z mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.
10. **Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**
11. **Inne warunki:**
  - Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
  - realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na sąsiednich terenach, a w szczególności:
    - nie może uniemożliwiać korzystania z istniejącej i nowo realizowanej infrastruktury technicznej,
    - nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach osób trzecich.
  - Przez działki objęte decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego przebiega sieci infrastruktury technicznej – co należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu na etapie występowania o decyzję o pozwoleniu na budowę.
  - Obowiązuję Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej) oraz usunięcia ewentualnych szkód systemu melioracyjnego powstałych podczas prac ziemnych.
  - Teren budowy jest uzbrojony w systematyczną sieć drenarską. Przerwane podczas budowy ciągi drenarskie, należy naprawić pod nadzorem pracownika Spółki Wodnej, względnie zlecić naprawę Spółce Wodnej. Przejście sieci przez rowy melioracyjne należy wykonać w rurze osłonowej min. 0,80 m pod stałym dnem rowu. Skarpy i dno rowu doprowadzić do stanu pierwotnego. Zabrania się bezwzględnie podłączenia urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych podległych spółce, bez wcześniejszego uzgodnienia. Zastrzega się, że w przypadku nie naprawienia urządzeń drenarskich przerwanych podczas budowy, kosztami naprawy inwestor obciąży wykonawcę robót. Okres na ujawnienie ewentualnych szkód to 3 lata. W tym czasie naprawy będą wykonywane na koszt inwestora. Tereny położone wzdłuż rowów melioracyjnych powinny być dostępne (ogrodzenie) do konserwacji mechanicznej. Dalsze warunki zgodnie z pismem z dnia 14.05.2019 r.

## UZASADNIENIE

W dniu 15.09.2022 r. wpłynął do Burmistrza Gminy Kostrzyn wniosek w przedmiotowej sprawie (uzupełniony i zmieniony pismami z dnia: 06.10.2022 r., 18.10.2022 r., 24.10.2022 r.). Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Po dokonaniu wstępnej analizy wniosku, organ na podstawie art. 64 § 2 ustawy k.p.a. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) oraz art. 52, ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.), pismem z dnia 10 października 2022 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wyłączenie z wniosku nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz określenie obszaru objętego inwestycją wraz z wrysowanym przebiegiem planowanej sieci (poza mpzp) przedstawionego na kopii mapy zasadniczej z opisaniem oznaczeń użytych na załączniku. Wniosek został uzupełniony dnia 18 października 2022 r. oraz 24 października 2022 r.

Zgodnie z art. 53 ust 1 ww. ustawy o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie inwestor oraz właściciele nieruchomości zostali skutecznie powiadomieni pismem z dnia 2 listopada 2022 r. Strony postępowania powiadomiono również w drodze obwieszczenia – na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kostrzynie, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty - na tablicy ogłoszeń sołectwa Wróblewo, gdzie planowana jest przedmiotowa inwestycja. Projekt decyzji zgodnie z art. 53, ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został pozytywnie uzgodniony przez Starostę Poznańskiego - Wydział Powiatowego Konserwatora Zabytków, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa, Geologa Powiatowego w Wydziale Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa, Zarząd Zlewni Poznań z uwagą w pkt 11 tiret 4. Projekt uzyskał również pozytywną opinię Gminnej Spółki Wodnej w Kostrzynie z uwagą w pkt 11 tiret 5 i Kierownika Wydziału Rozwoju Gminy Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach objętych wnioskiem.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu przy ul. Jackowskiego 18.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gminy Kostrzyn w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji przez inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, lub zawiadomienia pozostałych stron o jej wydaniu poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicach informacyjnych w Urzędzie Gminy Kostrzyn.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), odwołanie winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Integralną część decyzji stanowi oznaczony numerem i opieczetowany załącznik.

**Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymaga uzyskania klauzuli ostateczności potwierdzonej przez Organ wydający decyzję.**

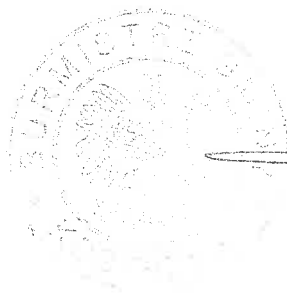
Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin na wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wynosi 65 dni, od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w ww. terminie, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja w sprawie wniosku o ustalenie warunków zabudowy, 25  
miejscowa decyzja ostateczna  
14.02.2023r...  
13.05.2024r...

z up. BURMISTRZA

Marta Mielnicka  
Inspektor ds. gospodarki przestrzennej



z up. BURMISTRZA

Waldemar Biskupski  
z up. BURMISTRZA

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa).

#### Otrzymują:

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

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM



## Analiza

wykonana w związku z ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego  
na działce oznaczonej nr ewid. 1574/1, obręb geodezyjny Kostrzyn  
oraz na działkach oznaczonych numerami ewid.: 29/2 i 22, obręb geodezyjny Wróblewo, gmina Kostrzyn,  
dla inwestycji obejmującej budowę sieci kanalizacji sanitarnej

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w postępowaniu o ustalenie lokalizacji wymienionej wyżej inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę:

1. Stanu prawnego i faktycznego:
  - a) działka nr ewid.: 29/2 o łącznej pow. 4,3390 ha;
    - użytki: Br-RIIla (grunty rolne zabudowane) o pow. 0,0903 ha,
    - Br-RIIlb (grunty rolne zabudowane) o pow. 0,2200 ha, PsIII (pastwiska) o pow. 0,5200 ha,
    - RIIIa (grunty orne) o pow. 0,6897 ha, RIIlb (grunty orne) o pow. 2,3590 ha, RIVa (grunty orne) o pow. 0,4600 ha;
    - własność: prywatna;
  - b) działka nr ewid.: 22;
    - użytki: dr (drogi) o pow. 1,2300 ha;
    - własność: publiczna;
  - c) działka nr ewid.: 1574/1;
    - użytki: dr (drogi) o pow. 0,4892 ha;
    - własność: publiczna;
2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVC SN8 i tłocznej z rur PE 100 RC o długości do 700,0 m.
3. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności:
  - a) warunków i wymagań ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy;
  - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; przedmiotowa inwestycja:
    - nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
    - nie jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską,
    - nie jest zlokalizowana w granicach obszarów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
    - zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
  - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
    - ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu, powinny być szczegółowo rozwiązane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
  - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
    - przy braku na terenie projektowanej inwestycji planu miejscowego, który mógłby precyzować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – ich konkretyzacja nastąpi na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. Prawo budowlane i przepisów techniczno-budowlanych;
  - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
    - inwestycja nie jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego;
4. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
  - a) przedmiotowa inwestycja ma być realizowana na terenie, dla którego:
    - nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
    - nie istnieje obowiązek opracowania ww. planu;
  - b) w ewidencji gruntów sprawdzono Strony postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – wypisy w aktach sprawy;

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

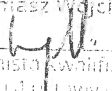
mgr Tomasz Chojacki

Urząd Gminy i Miasta Kostrzyn

Wydział Urbanistyki i Planowania

- c) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

*Analizę sporządził mgr Tomasz Wojciechowski  
urbanista kwalifikowany na podst. art. 5 pkt 3 i 4 upzp*

*mgr Tomasz Wojciechowski*  
  
urbanista kwalifikowany  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu  
zagospodarowaniu i urządzeniu

*z up. BURMISTRZA*

*Waldemar Biskupski*  
z-ca BURMISTRZA