

**DECYZJA NR RG.6733.13.2024**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 50 ust. 1 i art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572)

na wniosek:

**Gmina i Miasto Nowe Skalmierzyce, Skalmierzyce, ul. Ostrowska 8,  
63-460 Nowe Skalmierzyce  
z dnia 17.05.2024 r.**

**USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

polegającej na:

**zagospodarowaniu terenu sportowo-rekreacyjnego obejmujące**

**budowę kompleksu boisk, budynku zaplecza sanitarno-szatniowego, toru rowerowego  
typu pump truck wraz z elementami wyposażenia oraz pozostałą infrastrukturą  
towarzystającą konieczną do realizacji inwestycji**

na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów, jako działki nr ew. 177/29, 178/3 (obręb  
Nowe Skalmierzyce), położonym w gm. Nowe Skalmierzyce.

**I. Rodzaj inwestycji:**

- a) rodzaj inwestycji – zagospodarowanie terenu sportowo-rekreacyjnego,
- b) rodzaj zabudowy – tereny usług sportu i rekreacji,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – boiska (piłkarskie, wielofunkcyjne wraz z wyposażeniem), budynek zaplecza sanitarno-szatniowego, tor rowerowy typu pump truck, ciągi komunikacyjne (piesze/rowerowe), dojścia, dojazdy, mała architektura, urządzenia rekreacyjne, ogrodzenia, piłkochwyty, oświetlenia wraz z pozostałą infrastrukturą towarzyszącą konieczną do realizacji inwestycji – dopuszcza się realizację wybiórczych elementów zagospodarowania w podziale na etapy.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

**1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) przebieg planowanej inwestycji musi się zawrzeć w granicach terenu objętego planowaną inwestycją zgodnie z załącznikami 1,
- b) usytuowanie planowanej zabudowy w stosunku do granic działek sąsiednich – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla planowanej zabudowy ustala się wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego wnioskiem: do 30,0%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – min 40%,
- e) ustala się dla budynku zaplecza szerokość elewacji frontowej: do 50,0 m,
- f) dla budynku zaplecza ustala się wysokości licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 9,0 m,
- g) dla budynku zaplecza ustala się dach jedno-, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°. Spadek połaci na działkę Inwestora,

- h) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia,
- i) nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

## 2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) i nie znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 ze zm.),
- b) uciążliwość dla środowiska planowanej inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi ani naruszać wód powierzchniowych i podziemnych oraz zachowania standardów jakości życia mieszkańców,
- c) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych neutralizujących negatywne oddziaływanie na tereny sąsiadujące,
- d) uciążliwość dla środowiska planowanej inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi ani naruszać wód powierzchniowych i podziemnych oraz zachowania standardów jakości życia mieszkańców,
- e) w zakresie urządzeń melioracji wodnych:
  - zgodnie z art. 199 ust. 1. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,
  - jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne planowaną inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
  - jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występuje sieć drenarska planowaną inwestycję należy wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia melioracji wodnej,
  - w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej terenu należy ją naprawić przywracając jej ciągłość i drożność w celu zapewnienia swobodnego przepływu wód,
- f) w zakresie dot. hałasu oraz pyłów ustala się:
  - roboty budowlane należy zorganizować w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem i hałasem, z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających (np. zraszanie, stosowanie osłon itp.),
  - należy zastosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się pyłów na teren sąsiednich nieruchomości,
- g) wierzchnia warstwa gleby (humus) z terenu realizacji projektowanych inwestycji powinna być zdjeta i czasowo składowana celem późniejszego wykorzystania,
- h) masy ziemne oraz inne odpady z prowadzonych robót należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- i) na ewentualną wycinkę drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją należy uzyskać stosowne zezwolenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- k) teren znajduje się poza terenami objętymi ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody i prawo ochrony środowiska.

3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami powszechnymi oraz zgodnie z obowiązującymi normami,
  - b) ewentualne zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego poprzez projektowane lub istniejące przyłącze wody, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
  - c) ścieki bytowe – do kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane lub istniejące przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub po terenie biologicznie czynnym nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie wód do zbiornika (gromadzącego wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i dachu),
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na podstawie warunków przyłączenia i umowy o przyłączenie określonych przez właściwego Operatora Systemu Dystrybucyjnego na podstawie obowiązujących przepisów,
  - f) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła,
  - g) ewentualne zaopatrzenie w gaz – nie ustala się,
  - h) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia określone w przepisach odrębnych,
  - i) ewentualna obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z drogi gminnej stanowiącej dz. nr ewid. 181/1, 182 lub drogi powiatowej dz. nr ewid. 192/1 poprzez działkę 187/16 (obręb Nowe Skalmierzyce) – poprzez istniejące zjazdy,
  - j) ewentualna budowa nowego zjazdu z drogi publicznej wymaga uzyskania pozwolenia zarządcy drogi i winna zostać wykonana zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518) w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - k) na terenie działki budowlanej należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla sprawnej obsługi inwestycji – min. 5 miejsc postojowych,
  - l) zagospodarowanie działki objętej planowaną inwestycją winno uwzględniać ochronę przeciwpożarową istniejących obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - m) umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi,
  - n) prowadzenie robót w pasie drogowym wymaga zezwolenia zarządcy drogi zgodnie z Ustawą z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
  - o) skrzyżowanie planowanej linii kablowej z istniejącą infrastrukturą techniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - p) w trakcie realizacji inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej ustala się konieczność ich przebudowy lub modyfikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ich uzgodnieniu z operatorami sieci. W związku z powyższym obszar inwestycji może ulec zmniejszeniu lub w ogóle przedstawiona lokalizacja inwestycji może okazać się niemożliwa.

5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- b) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności,
- c) na etapie realizacji inwestycji należy uwzględnić warunki wynikające z uzyskanych uzgodnień z jednoczesnym zachowaniem wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
- d) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- e) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.725).

6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Obszar nie jest położony w granicach terenu podlegającego ochronie, w tym na terenach górniczych oraz nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych.

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Przebieg i lokalizację planowanych inwestycji zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Integralną część decyzji stanowią załączniki nr 1 - mapa syt. - wys. w skali 1: 1000.

**UZASADNIENIE**

Obszar objęty wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też organ w postępowaniu administracyjnym przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

*Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w drodze obwieszczenia, a inwestor, właściciele nieruchomości zostali zawiadomieni na piśmie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.*

*Obwieszczenie o wszczęciu postępowania wywieszono na urzędowych tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Nowe Skalmierzyce.*

*W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane z Zarządem*

Zlewni Wód Polskich w Kaliszu, gdyż otrzymał stosowne pismo znak RG.6733.13.2024 o uzgodnienie w dniu 28.05.2024 r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie decyzji uważa się za dokonane ze Starostą Ostrowskim, gdyż otrzymał stosowne pismo znak RG.6733.13.2024 o uzgodnienie w dniu 28.05.2024 r.

Zgodnie z wymogami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – zaświadczenie nr Z-509/KW/351/2014.

#### POUCZENIE

*W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę Inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy obowiązującej ustawy Prawo budowlane.*

*Nie ustala się okresu ważności decyzji.*

*Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.*

*Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.*

*Na podstawie art. 127 a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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.*

*Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w Art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;

Otrzymują:

1. Gmina i Miasto Nowe Skalmierzyce, Skalmierzyce ul. Ostrowska 8, 63-460 Nowe Skalmierzyce.
2. A/a.

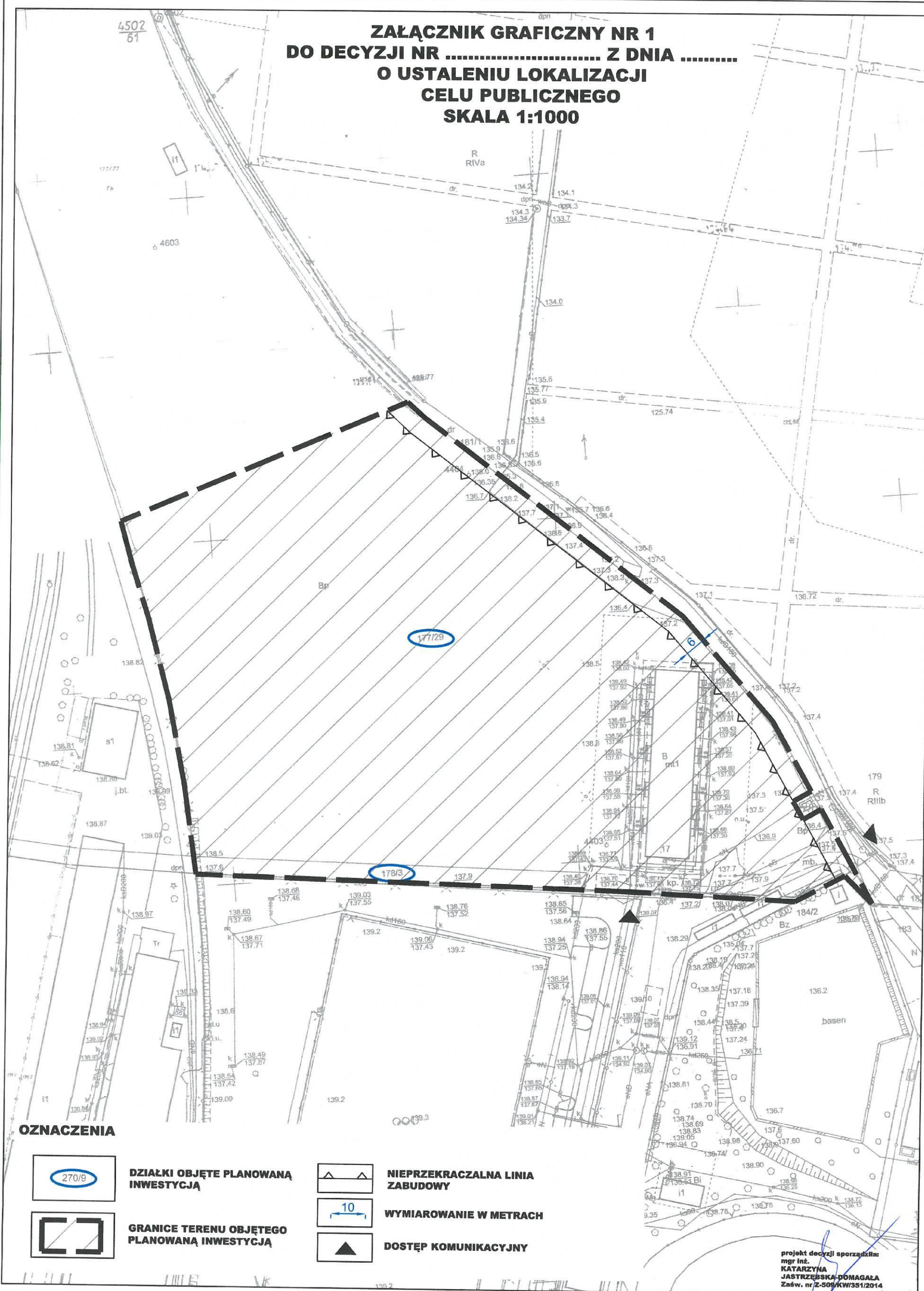
Do wiadomości:

Marszałek Województwa Wielkopolskiego.

*projekt decyzji opracowała:  
mgr inż. Katarzyna Jastrzębska -Domagała  
Zaśw. nr Z-509/KW/351/2014  
Maj 2024 r.*



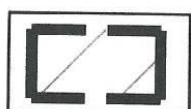
**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
DO DECYZJI NR ..... Z DNIA .....  
O USTALENIU LOKALIZACJI  
CELU PUBLICZNEGO  
SKALA 1:1000**



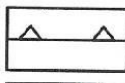
**OZNACZENIA**



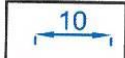
**DZIAŁKI OBJĘTE PLANOWANĄ  
INWESTYCJĄ**



**GRANICE TERENU OBJĘTEGO  
PLANOWANĄ INWESTYCJĄ**



**NIEPRZEKACZALNA LINIA  
ZABUDOWY**



**WYMIAROWANIE W METRACH**



**DOSTĘP KOMUNIKACYJNY**

projekt decyzji sporządził:  
mgr inż.  
**KATARZYNA  
JASTRZEBSKA-DOMAGAŁA**  
Zaśw. nr Z-509/KW/351/2014