

Lipsko, dnia 28.07.2025r.

Znak: RGS.6733.6.2025

OBWIESZCZENIE
Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko

**o wydaniu decyzji w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji
celu publicznego.**

Stosownie do art. 53 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680.),

zawiadamiam,

że w dniu 28.07.2025r. wydano decyzję lokalizacji inwestycji celu publicznego
dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie drogi wewnętrznej położonej
na działce nr ew. 378 w miejscowości Józefów (obręb 0013) w gm. Lipsko.

Z całością zgromadzonych materiałów w sprawie przedmiotowego wniosku można
zapoznać się w pokoju nr 20A w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Lipsko przy ul. 1 Maja 2.

Z up. Burmistrza
Szkoruda
Krzysztof Szkoruda
Kierownik Referatu Rozwoju Gospodarczego,
Środowiska i Mienia Komunalnego

Znak:RGS.6733.6.2025

Decyzja Nr 4/2025
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust 1, art. 52 i art. 54, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572.) oraz art. 6 ust. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881.), po rozpatrzeniu wniosku Miasta i Gminy Lipsko, oraz po przeprowadzeniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

ustalam

na rzecz inwestora, Miasta i Gminy Lipsko lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie drogi wewnętrznej położonej na działce nr ew. 378 w miejscowości Józefów (obręb 0013) w gm. Lipsko.

1. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) Zakres inwestycji:** budowa drogi wewnętrznej;
- 2) Sposób zagospodarowania terenu:** przedmiotem inwestycji jest budowa wewnętrznej drogi gminnej o minimalnej szerokości 3,0m w ramach terenu objętego załącznikiem graficznym nr 1;
- 3) Zakres prac:**
 - a) rozebranie istniejącej nawierzchni tłuczniowej;
 - b) wykonanie robót ziemnych pod warstwy konstrukcyjne nawierzchni drogi;
 - c) wykonanie robót ziemnych pod warstwy konstrukcyjne pobocza utwardzonego;
 - d) wykonanie warstwy wiążącej AC 16W i warstwy ścieralnej AC 11S z mieszanki mineralno-asfaltowej;
 - e) wykonanie obustronnego pobocza utwardzonego szerokości minimum 0,4m z mieszanki kruszyna niezwiązanego 0/31,5mm;
 - f) wykonanie robót wykończeniowych;

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego (warunki urbanistyczne):

- 1) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,95;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,95;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) nie ustala się liczby kondygnacji nadziemnych;
- 6) nie ustala się liczby kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy – nie większy niż 95% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) względem projektowanej inwestycji nie ustala się szerokość elewacji frontowej, wysokość oraz geometrii dachu;
- 10) projektowane obiekty i ich usytuowanie względem:

- a) granic działek sąsiednich;
 - b) zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych.

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) Przedmiotową inwestycję należy zlokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego orientacyjnie liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokazanymi na załączniku graficznym nr 1;
- b) Należy zachować odległość projektowanego odcinka drogi w stosunku do odcinków istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej kolidujące sieci należy przełożyć zgodnie z warunkami uzyskanymi od dysponentów tych sieci;
- d) Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% i 10%;
- e) Po zakończeniu robót budowlanych należy uporządkować teren i doprowadzić do stanu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) W ramach projektowanej inwestycji nie przewiduje się występowania szkodliwych emisji gazowych, pyłowych, zanieczyszczeń płynnych i zapachów. Projektowana inwestycja nie spowoduje wzrostu natężenia hałasu w otoczeniu powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji. Obiekty budowlane będące przedmiotem niniejszej decyzji nie przyczynią się do emitowania oddziaływania elektromagnetycznego. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie spowoduje ograniczenia osobom i podmiotom trzecim dostępu do dróg publicznych, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności. Realizacja inwestycji nie wpłynie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Rozwiązania techniczne oraz planowany sposób zagospodarowania terenu nie spowodują uciążliwości związanych z zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wody powierzchniowej oraz podziemnej. Projektowana infrastruktura techniczna nie będzie miała negatywnego wpływu na czynniki środowiska przyrodniczego.
- b) Teren inwestycji nie leży na obszarach chronionych Natura 2000.
- c) Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) oraz zmianie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2023.1724).
- d) Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się granicach ewidencyjnych działek których dotyczy lokalizacja inwestycji celu publicznego.
- e) Inwestycja nie może stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- f) Poziom emisji występujący w trakcie użytkowania planowanych obiektów nie może przekroczyć dopuszczalnych norm w miejscu stałego pobytu ludzi;

3) Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków woj. Mazowieckiego - Delegatura w Radomiu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko;

- Wstrzymanie robót winno trwać do czasu uzyskania decyzji właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu — nie więcej niż 5 dni;
- Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą inne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840.);

4) Warunki i wymagania w zakresie obsługi infrastrukturalnej i komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – nie dotyczy;
- b) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną – nie dotyczy;
- c) ogrzewanie – nie dotyczy;
- d) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- a) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;
- b) warunki zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- c) wody opadowe z połąci dachowych oraz powierzchni utwardzonych należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 216.);
- d) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie działek budowlanych (w tym części utwardzonych terenu), które umożliwią spływ wód opadowych w kierunku nieruchomości sąsiednich;
- e) odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług, zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399, 1717);
- f) odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

5) Warunki i wymagania w zakresie ochrony urządzeń wodnych i melioracyjnych:

- a) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wód w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych, wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych art. 192 ust. 1 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 216.);
- b) teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% i 10%. (ustalono na podstawie mapy ryzyka powodziowego udostępnionej przez ISOK);
- c) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo Wodne, z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 216.);
- d) w przypadku gdy, teren inwestycji zlokalizowany jest w rejonie obszarów zmeliorowanych, przy zainwestowaniu nakazuje się uwzględnić lokalizację urządzeń melioracji wodnych. Lokalizację ww. urządzeń w obrębie terenu inwestycji należy uwzględnić w projekcie budowlanym, na podstawie informacji uzyskanych we właściwym oddziale Nadzoru Wodnego;
- e) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji nakazuje się:
 - ustalenie lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji;
 - nakazuje się przekazać dokumentację powykonawczą przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Nadzoru Wodnego w Lipsku;
 - dopuszcza się wykonanie przebudowy urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego;

6) Warunki i wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:

- a) Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:
- pozbawiał ich dostępu do dróg publicznych;
 - pozbawiał ich możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności;
 - powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem;
 - powodował zanieczyszczanie powietrza, wody i gleby;

7) Warunki i wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nie dotyczy

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji uwidoczniono na załączniku graficznym nr 1 w skali 1:1000 sporządzonych na kopii mapy zasadniczej.

5. Projekt budowlany

- 1) Projekt budowlany oraz parametry projektowanej inwestycji i zagospodarowania terenu winny spełniać pozostałe (nieokreślone w niniejszej decyzji) warunki, zawarte w:
- a) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 216.);
 - b) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847, 1881.);
 - c) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690);
 - d) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 27 kwietnia 2012r, w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012 poz. 462);
 - e) innych przepisach obowiązującego prawa, właściwych w sprawie;
- 2) Projekt budowlany winien zostać uzgodniony z organami właściwymi w sprawie, na podstawie przepisów obowiązującego prawa.

Uzasadnienie

W trakcie postępowania w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ustalono:

a) Odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- planowana inwestycja zalicza się do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, na podstawie art. 6 ust. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881.);
- zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć zaliczonych do kategorii mogących potencjalnie i/lub znacząco oddziaływać na środowisko;

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uznał, że planowana inwestycja nie może potencjalnie znacząco oddziaływać na żaden istniejący i/lub projektowany obszar Natura 2000, skutkiem czego odstąpił od nałożenia na Wnioskodawcę obowiązku, o którym mowa w art. 96, ust. 3 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 (Dz. U. z 2022 r.

poz. 2185 ze zm.). Inwestycja w zakresie o który wnosi inwestor nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).

Ponadto:

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze miejscowości uzdrowiskowych;
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze objętym ochroną prawną na podstawie przepisów obowiązującego prawa;
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego lub morskich portów i przystani;
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie terenu górniczego;
- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

Teren inwestycji nie wymaga uzgodnienia ze starostą Lipskim, Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, ministrem właściwym do spraw zdrowia, wojewódzkim konserwatorem zabytków, dyrektorem właściwego urzędu morskiego, właściwym organem nadzoru górniczego, właściwym organem administracji geologicznej, właściwym zarządcą drogi ani dyrektorem parku narodowego na podstawie art. 53 ust 4 pkt 1, 2, 2a, 3, 4, 6, 5a, 7, 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

b) Odnośnie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie dla którego obowiązek sporządzenia planu miejscowego nie obowiązuje ani nie został ustalony. Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie przeznaczonym na cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (zadań rządowych i/lub samorządowych służących realizacji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust 3 pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112;). Teren inwestycji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt 10a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle powyższych ustaleń i uzgodnień stwierdzono, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa, a organ nie miał podstaw prawnych do odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dlatego należało orzec jak w sentencji.

Przed wydaniem niniejszej decyzji zapewniono stronom czynny udział w sprawie zawiadamiając je zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572.), o możliwości zapoznania się z materiałami zebranymi ww. sprawie.

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680.) decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej uchylenia odrębną decyzją w sytuacji, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla terenu inwestycji uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza (w trybie art. 162 §1 pkt 1 KPA) organ, który ją wydał.

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania projektów aktów planistycznych na podstawie art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko w terminie 14 dni od daty otrzymania. Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 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. Skutkuje to brakiem możliwości odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu.



Z up. Burmistrza
Szkoruda
Krzysztof Szkoruda
Kierownik Referatu Rozwoju Gospodarczego,
Środowiska i Mienia Komunalnego

Załączniki do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 4/2025:

1. Załącznik graficzny nr 1

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony według odrębnego wykazu
3. RGS a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa