

Znak sprawy: RG.BI.6733.3.2021

DECYZJA NR 2/2021

o ustaleniu 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 2021 r., poz. 741; zw. dalej upzp), art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735; zw. dalej Kpa), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 08.02.2021 r. inwestora – Gmina Bledzew z siedzibą ul. Kościuszki 16, 66-350 Bledzew, w imieniu której występuje pełnomocnik Pan Piotr Klepczyński – oraz na podstawie przepisów szczególnych i po uzgodnieniu:

- z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, postanowieniem znak ZN-G.5151.5.2021[Ble] z dnia 16.04.2021 r.,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu, w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej, postanowieniem znak SDiM.4520.24.2021.PB z dnia 22.03.2021 r.,
- z Wójtem Gminy Bledzew w zakresie obszaru przyległego do pasów drogowych dróg gminnych, uzgodnieniem z dnia 24.03.2021 r.,

ustalam na rzecz:

Gmina Bledzew,

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie:

**budowa dróg gminnych wraz z budową sieci wodociągowej
na terenie działek o nr ewid. 40/1, 40/3, 40/4, 47, 180, 158, 183, 502 i 149
położonych w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina Bledzew.**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** obiekty infrastruktury technicznej.
2. **Ustalenia dotyczące zakresu inwestycji:** budowa dróg gminnych wraz z budową sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załączniku graficznym Nr 1A, 1B i 1C do niniejszej decyzji.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość elewacji frontowej, geometria dachu – elementy, które nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) planowana 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
 - b) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie:

bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,

- c) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Bledzew.

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

- a) część terenu objętego inwestycją znajduje się w granicach układu ruralistycznego miejscowości Nowa Wieś, który został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bledzew zatwierdzonej Zarządzeniem Nr 108/2019 Wójta Gminy Bledzew z dnia 25.10.2019 r.,
- b) teren objęty zamierzeniem znajduje się w graniach stanowiska archeologicznego znanego z badań AZP, tj. stanowisko Nowa Wieś nr 14 AZP 51-13, które ujęte zostało w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bledzew, wobec czego zastosowanie posiada art. 31 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710),
- c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Bledzew oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

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

- a) objęte wnioskiem obiekty infrastruktury technicznej nie wymagają stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostępu do drogi publicznej; urządzenia te również nie wymagają innej obsługi w zakresie komunikacji, jak też innej komplementarnej, czy też akcesoryjnej infrastruktury technicznej, co jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) przebieg trasy sieci i lokalizację pozostałych obiektów budowlanych oraz urządzeń należy uzgodnić z właścicielami nieruchomości, przez które będzie ona przebiegać oraz uzyskać od nich oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- b) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- c) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

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: na terenie objętym inwestycją nie występują złoża geologiczne i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
9. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.).
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 upzp, na kopii mapy syt.-wys. do celów opiniodawczych w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1A, 1B i 1C.
11. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
 - a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.),
 - b) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470),
 - a) rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124),
 - b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.),
 - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 ze zm.),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624).

UZASADNIENIE

Art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy, przy czym:

- a) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- b) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskiem złożonym dnia 08.02.2021 r. inwestor – Gmina Bledzew z siedzibą ul. Kościuszki 16, 66-350 Bledzew, w imieniu której występuje pełnomocnik Pan Piotr Klepczyński – zwrócił się z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie dróg gminnych wraz z budową sieci wodociągowej na terenie działek o nr ewid. 40/1, 40/3, 40/4, 47, 180, 158, 183, 502 i 149 położonych w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina Bledzew.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których

mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 65).

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami zarówno wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji (art. 6 pkt 1 cyt. ustawy), jak też budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania (art. 6 pkt 3 cyt. ustawy), są celami publicznymi.

Uwzględniając wyżej przytoczone stwierdza się, że planowana inwestycja jest inwestycją celu publicznego.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie, o czym traktuje art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje 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.

Art. 54 wyżej przytoczonej ustawy stanowi, że decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona, która spełnia warunki określone w art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 upzp.

W oparciu o wniosek, który zawierał niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 upzp, sporządzono analizę warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonaną zgodnie z art. 53 ust 3 upzp (załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji).

Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, o czym stanowi art. 56 upzp. Przepis art. 1 ust. 2 cyt. ustawy nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6

ust. 2 pkt 2 ustawy), dlatego stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz ww. przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Opieczetowany załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 upzp).

Załącznikami do decyzji Nr 2/2021 Wójta Gminy Bledzew o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 05.05.2021 r. są:

Nr 1A, Nr 1B i Nr 1C – załączniki graficzne – kopia mapy syt.-wys. do celów opiniodawczych w skali 1:1000

Nr 2 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu objętego inwestycją – część tekstowa

Otrzymują:

1. Inwestor – Gmina Bledzew
ul. Kościuszki 16, 66-350 Bledzew
poprzez pełnomocnika – Pan Piotr Klepczyński
2. Zarząd Powiatu Międzyrzeckiego
ul. Przemysłowa 2, 66-300 Międzyrzecz
3. aa

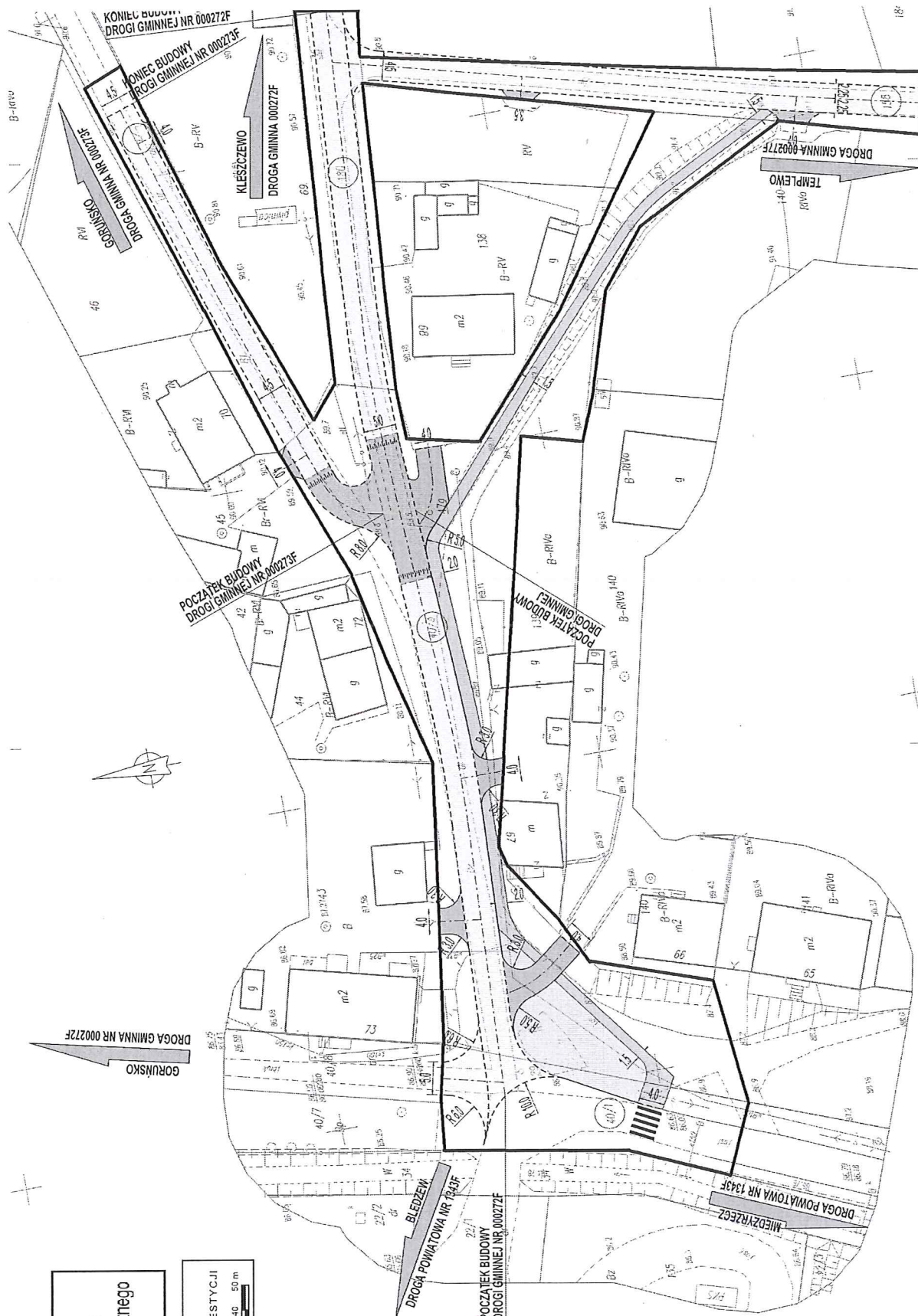
WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska

Do wiadomości (zgodnie z art. 57 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

1. Marszałek Województwa Lubuskiego
ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra

OZNACZENIA:
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

WÓJTA
GMINY BLEDZIE



Załącznik graficzny Nr 1B
do decyzji Nr 2021.W.0114 Gminy Bledzew
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
z dnia 08.06.2021 r.

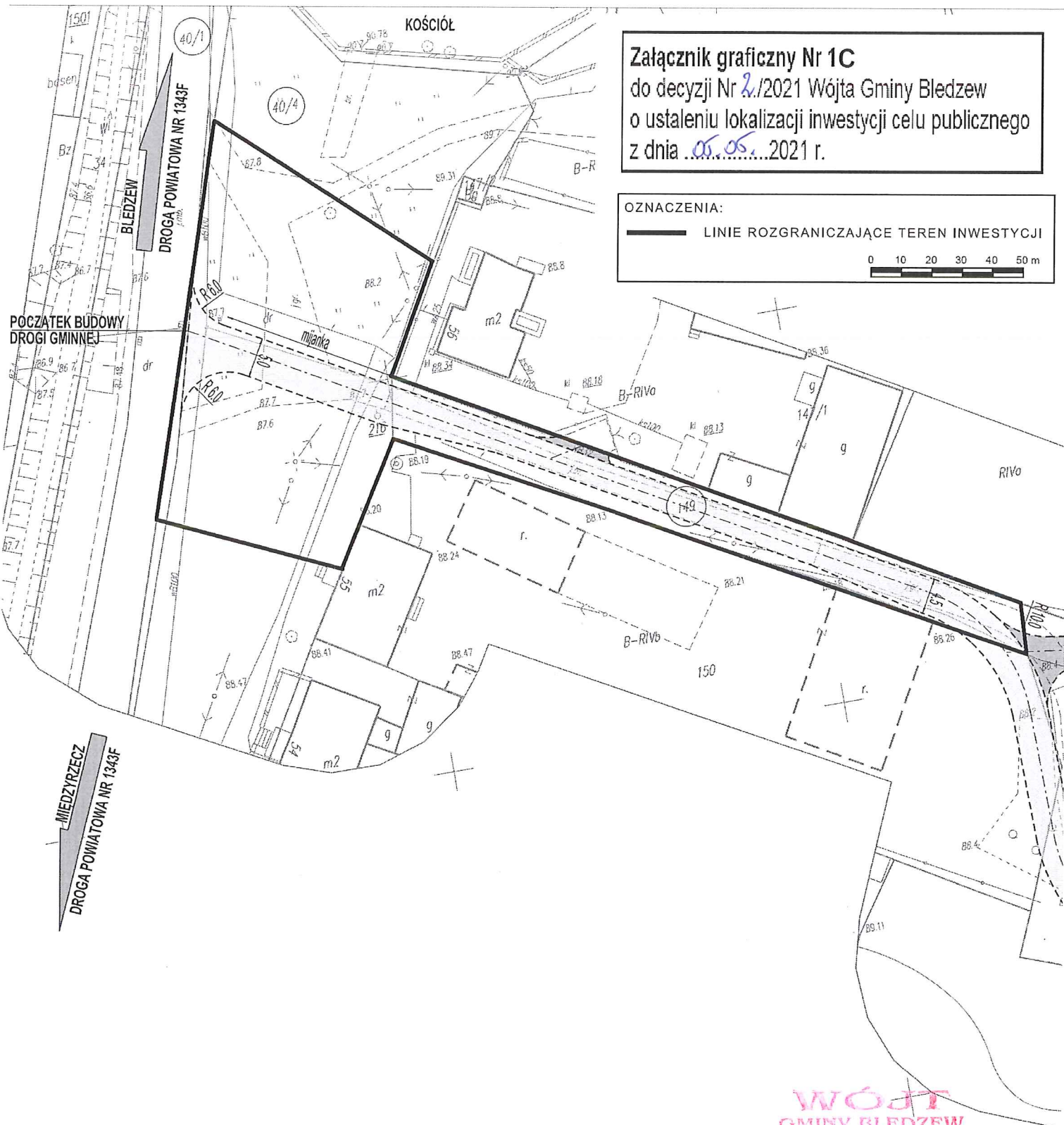
OSIĄGNIĘCIA
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



WÓJT
GMINY BLEDZEW

WÓJT GMINY

Małgorzata Musiałowska



Załącznik graficzny Nr 1C
do decyzji Nr 2/2021 Wójta Gminy Bledzew
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
z dnia 06.06 2021 r.

OZNACZENIA:

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

0 10 20 30 40 50 m

WÓJT
GMINY BLEDZEW

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska

PROJEKT

WOJTA
GMINY BLEDZEW

ZAŁĄCZNIK NR 2 - część tekstowa
do decyzji Nr 2/2021 Wójta Gminy Bledzew
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
z dnia 05.05.2021 r.

Znak sprawy: RG.BI.6733.3.2021

ANALIZA 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 PKT 1 I 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji na terenie działek o nr ewid. 40/1, 40/3, 40/4, 47, 180, 158, 183, 502 i 149 położonych w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, gmina Bledzew, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741; zw. dalej upzp) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), przeprowadzono niniejszą analizę:

- I. **Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** budowa dróg gminnych oraz budowa wodociągu.
- II. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust 3 pkt 1 upzp), a w szczególności:**
 1. **Warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji terenu:
 - inwestor zamierza zrealizować inwestycję celu publicznego polegającą na budowie i dróg gminnych wraz z budową sieci wodociągowej,
 - inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 1990 ze zm.),
 - zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami zarówno wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji (art. 6 pkt 1 cyt. ustawy), jak też budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania (art. 6 pkt 3 cyt. ustawy), są celami publicznymi,
 - wymóg kontynuacji funkcji, w tym także cech zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również oczekiwania społeczno-gospodarcze czy kompozycyjno-estetyczne, do których nawiązuje definicja ładu przestrzennego zawarta w art. 2 pkt 1 upzp, ustawodawca wyłączył w odniesieniu do urządzeń infrastruktury technicznej, o czym mowa w art. 61 ust. 3 upzp,

PROJEKT

- w związku z tym, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera pojęcia „urządzenie infrastruktury technicznej”, należy dokonać jego wykładni przy uwzględnieniu treści art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych,
 - uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, stwierdza się, że dla planowanego zamierzenia nie jest wymagane spełnienie wymogu kontynuacji funkcji;
- b) analiza linii zabudowy:
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 upzp, stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia;
- c) analiza wskaźnika powierzchni zabudowy:
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 upzp, stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia;
- d) analiza szerokości elewacji frontowej:
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 upzp, stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia;
- e) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 upzp, stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia;
- f) analiza geometrii dachu:
- uwzględniając przedmiot inwestycji w związku z art. 61 ust. 3 upzp, stwierdza się, że w niniejszej sprawie nie jest wymagane spełnienie kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy, a tym samym odstąpiono od jej analizy i wyznaczenia.
2. **Dostęp do drogi publicznej:** objęty wnioskiem obiekt infrastruktury technicznej, zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp, nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
3. **Analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
 - b) objęty wnioskiem obiekt infrastruktury technicznej nie wymaga stosownie do art. 61 ust. 3 upzp dostępu do drogi publicznej; urządzenie to nie wymaga również innej obsługi w zakresie komunikacji, jak też innej komplementarnej, czy też akcesoryjnej infrastruktury technicznej, co jest zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

PROJEKT

4. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.),
- b) planowana 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) – zgodnie z wnioskiem planowana długość drogi o nawierzchni twardej nie przekroczy 1 km, zaś planowana sieć wodociągowa stanowić będzie sieć rozdzielczą,
- c) teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1398 ze zm.),
- d) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
- e) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Bledzew.

5. Warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu objętego inwestycją znajduje się w granicach układu ruralistycznego miejscowości Nowa Wieś, który został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bledzew zatwierdzonej Zarządzeniem Nr 108/2019 Wójta Gminy Bledzew z dnia 25.10.2019 r.,
- b) teren objęty zamierzeniem znajduje się w graniach stanowiska archeologicznego znanego z badań AZP, tj. stanowisko Nowa Wieś nr 10 AZP 51-13, które ujęte zostało w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bledzew, wobec czego zastosowanie posiada art. 31 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710),
- c) teren objęty zamierzeniem nie jest objęty pozostałymi formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- d) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Bledzew oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

6. Warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska: na terenie objętym inwestycją nie występują złoża geologiczne i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

PROJEKT

7. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

- a) przebieg trasy sieci i lokalizację pozostałych obiektów budowlanych oraz urządzeń należy uzgodnić z właścicielami nieruchomości, przez które będzie ona przebiegać oraz uzyskać od nich oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- b) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- c) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- f) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

8. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1: w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie stwierdzono występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa i pozostałych gruntów leśnych.

Wobec powyższego teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

III. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust 3 pkt 2 upzp):

1. **Lokalizacja:** działki o nr ewid.: 40/1, 40/3, 40/4, 47, 180, 158, 183, 502 i 149, obręb ewidencyjny Nowa Wieś, gmina Bledzew.
2. **Stan własnościowy nieruchomości objętych inwestycją:** własność Gminy Bledzew, własność Powiatu Międzyrzeckiego.
3. **Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem oraz obszaru sąsiedniego:** wg załącznika graficznego Nr 1A, Nr 1B i Nr 1C.

IV. Wnioski:

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, o czym stanowi art. 56 upzp. Przepis art. 1 ust. 2 cyt. ustawy nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdzono że planowane zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z przepisami odrębnymi i spełnia warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z tych przepisów.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów,

PROJEKT

o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami zarówno wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji (art. 6 pkt 1 cyt. ustawy), jak też budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania (art. 6 pkt 3 cyt. ustawy), są celami publicznymi.

Reasumując, budowa i przebudowa drogi gminnej wraz z budową sieci wodociągowej, jest inwestycją celu publicznego.

WÓJT GMINY

Małgorzata Musiałowska