

Znak sprawy: RG.BI.6733.1.2023

DECYZJA NR 1/2023

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 2022 r., poz. 503 ze zm.; zw. dalej upzp), art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.; zw. dalej Kpa) 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, uzgodnieniem milczącym,
- z Wójtem Gminy Bledzew w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej na działce o nr ewid. 86/6, uzgodnieniem wewnętrznym z dnia 17.01.2023 r.,
- z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu, w zakresie obszaru przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej, postanowieniem znak SDiM.4520.7.2023.JN z dnia 24.01.2023 r.,

ustalam na rzecz:

Gminy Bledzew

z siedzibą ul. Kościuszki 16, 66-350 Bledzew,

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie:

budowa budynku świetlicy wiejskiej z remizą ochotniczej straży pożarnej oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr ewid. 41, 40/2 i 86/5 położonych w obrębie ewidencyjnym Popowo, gmina Bledzew.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Ustalenia dotyczące zakresu inwestycji:** budowa budynku świetlicy wiejskiej z remizą ochotniczej straży pożarnej oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i pozostałym zagospodarowaniem terenu, w tym rozbiórka istniejącego budynku świetlicy wiejskiej.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy – wyznacza się obowiązującą linię zabudowy po granicy działek o nr ewid. 40/2 i 41 oraz zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji, przy czym ustala się, że budynek należy sytuować jako przyległy do jednego z odcinków tej linii,
 - b) szerokość elewacji frontowej – od 13,00 m do 16,00 m,
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu – do 6,50 m,
 - d) geometria dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryty blachą na rąbek w odcieniach szarości lub grafitu i kalenicą na wysokości do 12,00 m. Dopuszcza się dach płaski z najwyżej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 5,00 m,
 - e) ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, facjatami, wykuszami i wejściami.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) 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,
 - b) 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) teren inwestycji znajduje się w granicach układu ruralistycznego – owalnicy z XIV w. miejscowości Popowo, który ujęty został w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bledzew,
- b) teren inwestycji znajduje się na obszarze stanowiska archeologicznego znanego z badań AZP – stanowisko nr 5 AZP 49-14/21 w m. Popowo (średniowiecze/nowożytność – wieś), które ujęte zostało w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wobec tego przy prowadzeniu robót budowlanych lub robót ziemnych 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 2022 r., poz. 840),
- 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) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- e) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Bledzew,
- f) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obrębie terenu inwestycji, a także do szczelnego zbiornika lub do dołów chłonnych. Dopuszcza się budowę przyłącza na warunkach gestora sieci kanalizacji deszczowej. W przypadku braku takich możliwości, zgodnie z art. 76 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, wody z przelewów kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli oraz plaż publicznych nad wodami – o ile organ właściwy w sprawach pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód. W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych, odprowadzenie może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- g) dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem do drogi publicznej powiatowej nr 1319F (działka o nr ewid. 86/1 obręb ewidencyjny Popowo, gmina Bledzew) po uzyskaniu zezwolenia zarządu drogą na jego lokalizację wydanego w drodze decyzji administracyjnej,
- h) wymagana ilość miejsc postojowych – nie ustala się,
- i) 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) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- b) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- d) 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, obszary górnicze 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 2022 r., poz. 2409).

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.
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 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
 - b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
 - c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
 - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),
 - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.).

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.

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.

Zgodnie z art. 6 pkt 10 w/cyt. ustawy do celów publicznych należy zaliczyć również zadania określone w odrębnych ustawach. W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Dalej, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 14 cyt. ustawy do zadań własnych gminy należą między innymi sprawy związane z porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli oraz ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego, zaś zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 15 cyt. do zadań własnych gminy należy również utrzymanie gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, który służyć będzie zaspokojeniu potrzeb w zakresie ochrony przeciwpożarowej, jak i równocześnie integracji, rekreacji i edukacji lokalnej społeczności stwierdza się, że planowana inwestycja ma charakter inwestycji celu publicznego.

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.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4 pkt 2 i 9 upzp.

Niniejsza decyzja nie wymagała wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 1/2023 Wójta Gminy Bledzew z dnia 15.02.2023 r. są:

Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:500

Nr 2 – część tekstowa – 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

Załącznik graficzny został wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 wydanej przez Starostę Międzyrzeckiego w wersji elektronicznej

Otrzymują:

1. Inwestor – Gmina Bledzew
ul. Kościuszki 16, 66-350 Bledzew
2. aa

Do wiadomości (zgodnie z art. 57 ust. 4 upzp):

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

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska

Niniejsza decyzja jest ostateczna
ponieważ w przysługującym
terminie nie wniesiono odwołania
Bledzew, dn. 02.03.2023 r.

- Adam Budoń

Załącznik Nr 1

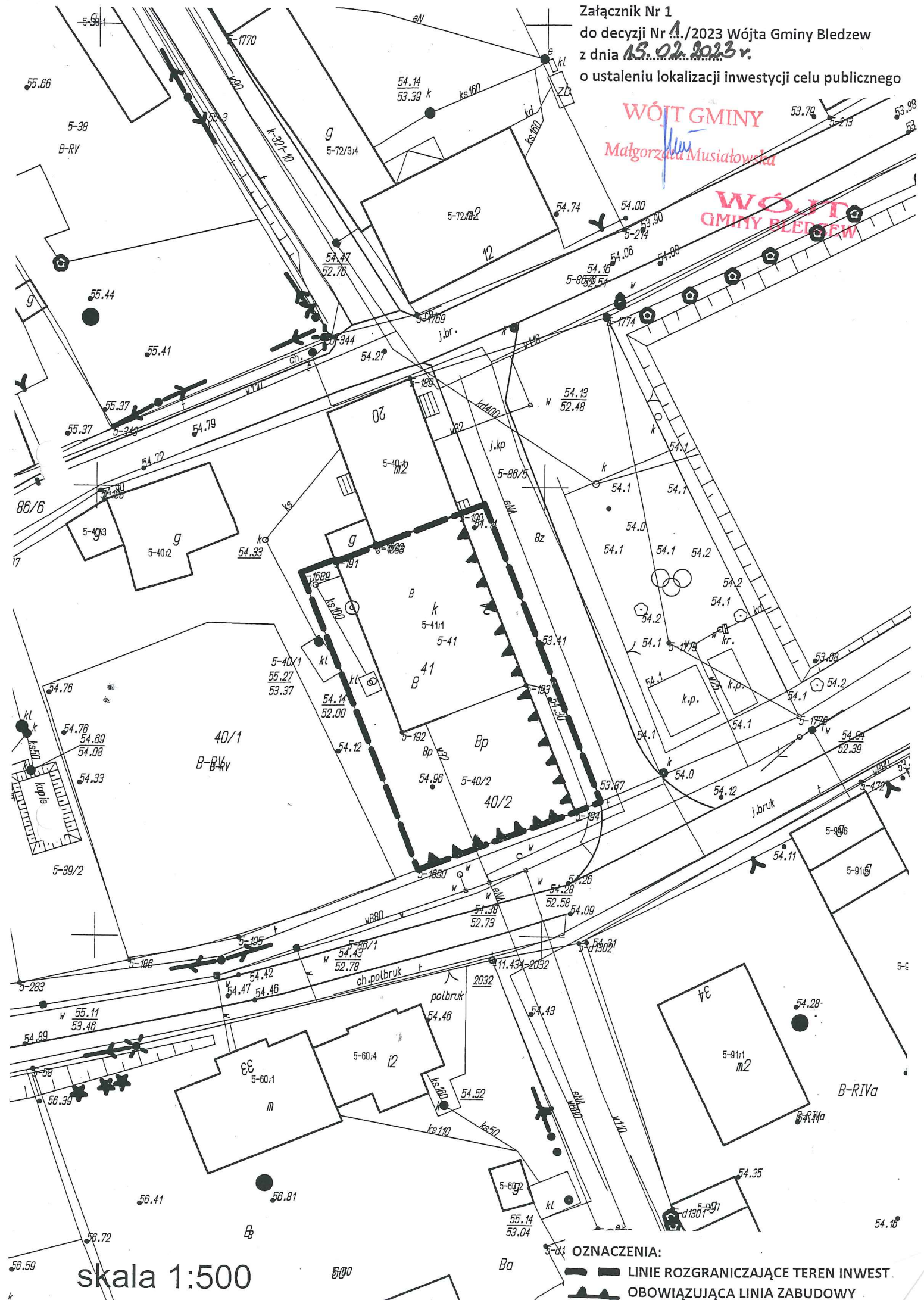
do decyzji Nr 1./2023 Wójta Gminy Bledzew
z dnia 15.02.2023 r.

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

WÓJT GMINY

Małgorzata Musiałowska

WÓJT
GMINY BLEDEW



Znak sprawy: RG.BI.6733.1.2023

**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. 41, 40/2 i 86/5 położonych w obrębie ewidencyjnym Popowo, 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 2022 r., poz. 503 ze zm.; 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 budynku świetlicy wiejskiej z remizą ochotniczej straży pożarnej oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
- 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 budynku świetlicy wiejskiej wraz z remizą ochotniczej straży pożarnej oraz realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 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 2021 r., poz. 1899 ze zm.),
- zgodnie z art. 6 pkt 10 w/cyt. ustawy do celów publicznych należy zaliczyć również zadania określone w odrębnych ustawach. W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Dalej, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 14 cyt. ustawy do zadań własnych gminy należą między innymi sprawy związane z porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli oraz ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego, zaś zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 15 cyt. do zadań własnych gminy należy również utrzymanie gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, który służyć będzie zaspokojeniu potrzeb w zakresie ochrony przeciwpożarowej, jak i równocześnie integracji, rekreacji i edukacji lokalnej społeczności stwierdza się, że planowana inwestycja ma charakter inwestycji celu publicznego;

b) linia zabudowy:

- projektowany budynek ma być zlokalizowany w obrębie działek o nr ewid. 40/2 i 41, gdzie działka o nr ewid. 40/2 przylga do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 86/1, o nawierzchni brukowej, i w terenie zabudowanym,
- biorąc pod uwagę zwarty charakter sytuowania zabudowy na działkach sąsiednich, a także utrzymanie historycznego układu zabudowy, w tym pierwotną lokalizację budynku, który

przeznaczony jest do rozbiórki, wyznacza się obowiązującą linię zabudowy po granicy działek o nr ewid. 40/2 i 41 oraz zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji, przy czym ustala się, że budynek należy sytuować jako przyległy do jednego z odcinków tej linii;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- łączna powierzchnia terenu przeznaczona pod zainwestowanie wynosi 0,0775 m², zaś projektowany maksymalny wskaźnik wynosi w zaokrągleniu 0,59,
- nieruchomości sąsiednie cechują się wskaźnikami powierzchni zabudowy od 0,23 do 0,64,
- uwzględniając wnioskowaną wielkość jako mieszczącą się we wskaźnikach charakterystycznych dla nieruchomości sąsiednich, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – 0,59;

d) szerokości elewacji frontowej:

- zakładana szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku wynosi od 13,00 m do 16,00 m,
- budynki na działkach sąsiednich o funkcji mieszkalnej czy mieszkalno-usługowej cechują się szerokościami elewacji od 10,00 m do 19,00 m,
- uwzględniając wnioskowaną wielkość jako odpowiadającą cechom istniejących obiektów na działkach sąsiednich, ustala się szerokość elewacji frontowej – od 13,00 m do 16,00 m;

e) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej planowanego budynku wynosi od 3,00 m do 6,50 m,
- budynki na działkach sąsiednich o funkcji mieszkalnej czy mieszkalno-usługowej cechują się okapami na wysokości od 2,90 m do 6,60 m,
- uwzględniając wnioskowaną wielkość jako odpowiadającą cechom istniejących obiektów na działkach sąsiednich, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu – do 6,50 m;

f) analiza geometrii dachu:

- geometria dachu planowanego budynku – dach dwuspadowy lub czterospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45° i kalenicą na wysokości do 12,00 m oraz z częściowym przekryciem dachem płaskim i najwyżej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 5,00 m,
- budynki na działkach sąsiednich o funkcji mieszkalnej czy mieszkalno-usługowej cechują się dachami dwu- i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° i kalenicami na wysokości do 12,00 m. Na działkach sąsiednich znajdują się też budynki mieszkalne wielorodzinne przekryte dachami płaskimi i ze stropodachem na wysokości do 6,50 m,
- uwzględniając wnioskowaną wielkość jako odpowiadającą cechom istniejących obiektów na działkach sąsiednich, ustala się geometrię dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryty blachą na rąbek w odcieniach szarości lub grafitu i kalenicą na wysokości do 12,00 m. Dopuszcza się dach płaski z najwyżej położoną górną krawędzią dachu na wysokości do 5,00 m,
- ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, facjatami, wykuszami i wejściami.

2. Dostęp do drogi publicznej: teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 upzp, tj. do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 86/1 obręb ewidencyjny Popowo, gmina Bledzew.

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) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości

- zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze
- e) odprowadzanie ścieków bytowych – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- f) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Bledzew,
- g) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obrębie terenu inwestycji, a także do szczelnego zbiornika lub do dołów chłonnych. Dopuszcza się budowę przyłącza na warunkach gestora sieci kanalizacji deszczowej. W przypadku braku takich możliwości, zgodnie z art. 76 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, wody z przelewów kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli oraz plaż publicznych nad wodami – o ile organ właściwy w sprawach pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód. W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych, odprowadzenie może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- h) dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 86/1 obręb ewidencyjny Popowo, gmina Bledzew i na warunkach zarządcy drogi,
- i) wymagana ilość miejsc postojowych – planowana inwestycja nie zwiększa zapotrzebowania na nowe miejsca postojowe wobec czego odstępuje się od ich ustalenia.
- j) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

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 2022 r., poz. 916 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 ze zm.),
- c) teren objęty zamierzeniem 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. 2021 r., poz. 485),
- d) obiekt 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) teren inwestycji znajduje się w granicach układu ruralistycznego – owalnicy z XIV w. miejscowości Popowo, który ujęty został w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bledzew,
- b) teren inwestycji znajduje się na obszarze stanowiska archeologicznego znanego z badań AZP – stanowisko nr 5 AZP 49-14/21 w m. Popowo (średniowiecze/nowożytność – wieś), które ujęte zostało w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wobec tego przy prowadzeniu robót budowlanych lub robót ziemnych 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 2022 r., poz. 840),
- 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, obszary górnicze 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.

7. **Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**

- a) inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- b) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- e) 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, ani też gruntów leśnych na cele nieleśne.

9. **Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp):**

Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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. 41, 40/2 i 86/5 obręb ewidencyjny Popowo, gmina Bledzew.
2. **Stan własnościowy nieruchomości objętych inwestycją:** własność Gminy Bledzew.
3. **Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem oraz obszaru sąsiedniego:** wg załącznika graficznego Nr 1.

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.

Inwestycja 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.

Zgodnie z art. 6 pkt 10 w/cyt. ustawy do celów publicznych należy zaliczyć również zadania określone w odrębnych ustawach. W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Dalej, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 14 cyt. ustawy do zadań własnych gminy należą między innymi sprawy związane z porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli oraz ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego, zaś zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 15 cyt. do zadań własnych gminy należy również utrzymanie gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, który służyć będzie zaspokojeniu potrzeb w zakresie ochrony przeciwpożarowej, jak i równocześnie integracji, rekreacji i edukacji lokalnej społeczności stwierdza się, że planowana inwestycja ma charakter inwestycji celu publicznego.

WÓJT GMINY

Małgorzata Musiałowska