

Przytoczna, dnia 30.04.2024 r.

Znak sprawy: B.6733.6.2024

## **DECYZJA NR 2/2024**

### **o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 art. 53 ust. 1-4, oraz art. 55, 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977; zw. dalej upzp), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) w związku z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 40), jako organ wyznaczony postanowieniem znak SKO.Go/420-W.M./488/24 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. z dnia 22.02.2024 r. (data wpł. 23.02.2024 r.) inwestora – Gmina Pszczew z siedzibą ul. Rynek 13, 66-330 Pszczew, w imieniu której występuje pełnomocnik Pani Elwira Kramm, oraz po uzgodnieniu:

- z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym,
- z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych – Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki – Trzciel, uzgodnieniem milczącym,
- ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych, uzgodnieniem milczącym,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, uzgodnieniem milczącym,
- z Wójtem Gminy Pszczew w zakresie obszaru przyległego do dróg gminnych na działkach o nr ewid. 4/1, 3/24, 4/3 i 2 obręb ewidencyjny Nowe Gorzycko, gmina Pszczew, postanowieniem znak KM.7234.01.2024 z dnia 14.03.2024 r.,

ustalam na rzecz:

### **Gminy Pszczew,**

lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na:

**budowa sieci wodociągowej rozdzielczej na części terenu działek o nr ewid. 4/1, 4/3 i 2 oraz na terenie działek o nr ewid. 3/24 i 3/27 położonych w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko.**

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** liniowy obiekt infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące zakresu inwestycji:** budowa sieci wodociągowej rozdzielczej w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załączniku graficznym Nr 1.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:** 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) część terenu inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”, ustanowionego uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421,
  - 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 Pszczew.

- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie za art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Pszczew.
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.
- 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
  - d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.
- 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:**
- a) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel, przy czym przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze najwyższej ochrony (ONO) czy obszarze wysokiej ochrony (OWO), i dla których to obszarów ustanowiono zasady ochrony,
  - b) na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, 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 2024 r., poz. 82).
- 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 2023 r., poz. 682),
  - b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
  - c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
  - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54),
  - e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478).

#### UZASADNIENIE

Art. 4 ust. 1 i 2 upzp 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 i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego

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

Zgodnie z art. 50 ust. 1 upzp inwestycję celu publicznego lokalizuje się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Postanowieniem znak SKO.Go/420-W.M./488/24 z dnia 22.02.2024 r. (data wpł. 23.02.2024 r.) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. wyznaczyło Wójta Gminy Przytoczna do załatwienia wniosku inwestora – Gmina Pszczew z siedzibą ul. Rynek 13, 66-330 Pszczew, w imieniu której występuje pełnomocnik Pani Elwira Kramm, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej na części terenu działek o nr ewid. 4/1, 4/3 i 2 oraz na terenie działek o nr ewid. 3/24 i 3/27 położonych w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp 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 1 w/cyt. ustawy, 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, jest celem publicznym.

Zgodnie z art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, jest celem publicznym.

Projektowana inwestycja realizować będzie cel publiczny o zasięgu gminnym poprzez regulację gospodarki wodno-ściekowej Gminy Pszczew i umożliwiając podłączenie nowych użytkowników nieruchomości do sieci wodociągowej.

Reasumując, planowane zamierzenie polegające na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej w m. Borowy Młyn, 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 (załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji – część tekstowa).

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów upzp, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4:

- pkt 2a) z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane,
- pkt 5b) z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych – Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki – Trzciel – w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane,
- pkt 6) ze Starostą Międzyrzeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych – w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane,
- pkt 8) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – w następstwie nie

zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5c upzp, uzgodnienie uznano za dokonane,

- pkt 9) z Wójtem Gminy Pszczew w zakresie obszaru przyległego do dróg gminnych na działkach o nr ewid. 4/1, 3/24, 4/3 i 2 obręb ewidencyjny Nowe Gorzycko, gmina Pszczew – uzgodniono bez uwag postanowieniem znak KM.7234.01.2024 z dnia 15.03.2024 r.,

a także nie wymagała wystąpienia o uzgodnienie do pozostałych instytucji określonych art. 53 ust. 4 z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Niniejsza decyzja nie wymagała również wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

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 upzp.

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 upzp, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Pismem znak B.6733.6.2024, z dnia 28.02.2024 r. zawiadomiono Inwestora i jednocześnie właściciela nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie. Obwieszczeniem znak B.6733.6.2024, z dnia 28.02.2024 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Przytoczna, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczew oraz tablicy informacyjnej w miejscowości Nowe Gorzycko, a także poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Przytoczna i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pszczew, zawiadomiono pozostałe strony o wszczęciu postępowania.

Po uzyskaniu niezbędnych w sprawie uzgodnień i opinii oraz przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, pismem znak B.6733.6.2024, z dnia 09.04.2024 r., zawiadomiono Inwestora i jednocześnie właściciela nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, o zebraniu materiałów dowodowych w sprawie. Obwieszczeniem znak B.6733.6.2024, z dnia 09.04.2024 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Przytoczna, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczew oraz tablicy informacyjnej w miejscowości Nowe Gorzycko, a także poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Przytoczna i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pszczew, zawiadomiono pozostałe strony o zebraniu materiałów dowodowych w sprawie.

W czasie prowadzenia postępowania administracyjnego, w tym na etapie zawiadomienia o zebraniu materiałów dowodowych w sprawie, żadna ze stron nie wniosła uwag co do planowanej inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. upzp nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

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. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

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

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 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).

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, 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.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

z up. Wójta Gminy  
*Anna Sawka*  
ZASTĘPCA WÓJTA

Załącznikami do decyzji Nr 2/2024 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 30.04.2024 r. są:

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

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 udostępnionej przez Starostę Międzyrzeckiego w wersji elektronicznej, i której egzemplarz pozostaje do wglądu w aktach sprawy.

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

Otrzymują:

1. Inwestor – Gmina Pszczew  
ul. Rynek 13, 66-330 Pszczew  
poprzez pełnomocnika – Pani Elwira Kramm  
ul. Kosynierów Gdyńskich 61 lok. 2, 66-400 Gorzów Wlkp.

② aa

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

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



**Wójt Gminy Przytoczna**  
ul. Rokitniańska 4  
66-340 Przytoczna

Załącznik graficzny Nr 1  
do decyzji Nr 2.../2024... Wójta Gminy Przytoczna  
z dnia 20.04.2024 r.  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  
Znak sprawy: B.6133.6.2024.....



**OZNACZENIA:**



**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**



SKALA 1:500





ZALĄCZNIK NR 2 - część tekstowa  
do decyzji Nr 2/2024 Wójta Gminy Przytoczna  
o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 30.04.2024 r.  
znak sprawy: B.6733.6.2024

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO  
ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, 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 projektowanej na części terenu działek o nr ewid. 4/1, 4/3 i 2 oraz na terenie działek o nr ewid. 3/24 i 3/27 położonych w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego, o którym mowa w art. 13a, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.; zwanej dalej upzp) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 ze zm.), przeprowadzono niniejszą analizę:

- I. Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** budowa sieci wodociągowej rozdzielczej w m. Nowe Gorzycko.
- 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:**
    - inwestor zamierza zrealizować inwestycję celu publicznego polegającą na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej w m. Nowe Gorzycko,
    - inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp 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 2023, poz. 344),
    - 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym,
    - 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,
    - projektowana inwestycja realizować będzie cel publiczny o zasięgu gminnym poprzez regulację gospodarki wodno-ściekowej Gminy Pszczew i umożliwiając podłączenie nowych użytkowników nieruchomości do sieci wodociągowej,
    - w rozpatrywanej sprawie, uwzględniając przedmiot inwestycji – obiekty niekubaturowe, w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagana analiza i odniesienie się do cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, a także geometrii dachu, a tym samym odstąpiono od wyznaczenia przedmiotowych parametrów.

**2. Warunki w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację:**

- a) objęty wnioskiem liniowy obiekt infrastruktury technicznej, zgodnie z art. 61 ust. 3 upzp, nie wymaga dostępu do drogi publicznej,
- b) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

**3. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy), oraz z zastrzeżeniem art. 7 ust. 2a.

Zgodnie ze stanem ewidencji gruntów na dzień 05.03.2024 r., i w liniach rozgraniczających, grunty sklasyfikowane są jako:

- działka o nr ewid. 4/1 – droga (dr),
- działka o nr ewid. 3/24 – droga (dr),
- działka o nr ewid. 3/27 – grunty orne (RIVa),
- działka o nr ewid. 4/3 – droga (dr),
- działka o nr ewid. 2 – droga (dr).

Wobec powyższego, teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

- a) inwestycja pod względem kryterium jakościowego i obszarowego (maksymalna długość projektowanej sieci wodociągowej rozdzielczej wyniesie 300 mb) 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.),
- b) część terenu inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko”, ustanowionego uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421. Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.), z zakazów ustanowionych dla ochrony przedmiotowej formy przyrody zwolnione są inwestycje celu publicznego,
- c) teren inwestycji nie jest objęty pozostałymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
- d) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Pszczew.

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

- a) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- b) zgodnie za art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Pszczew,
- c) teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji, o których mowa w przepisach

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.).

**6. Warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:**

- a) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel, przy czym przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze najwyższej ochrony (ONO) czy obszarze wysokiej ochrony (OWO), i dla których to obszarów ustanowiono zasady ochrony,
- b) na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

**7. 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:** 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.

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

- a) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

**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 ewd. 4/1, 3/24, 3/27, 4/3 i 2 położone w obrębie ewidencyjnym Nowe Gorzycko, gmina Pszczew.
2. Inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i nieobjętym uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzenia.
3. Teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 upzp.
4. Stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów: własność Gminy Pszczew.
5. Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem: wg załącznika graficznego Nr 1.

**IV. Wnioski:**

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp 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 upzp 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 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, jest celem publicznym.

Projektowana inwestycja realizować będzie cel publiczny o zasięgu gminnym poprzez regulację gospodarki wodno-ściekowej Gminy Pszczew i umożliwiając podłączenie nowych użytkowników nieruchomości do sieci wodociągowej.

Reasumując, planowane zamierzenie polegające na budowie sieci wodociągowej rozdzielczej w m. Nowe Gorzycko, ma charakter inwestycji celu publicznego.

z up. Wójta Gminy  
  
Anna Sawka  
ZASTĘPCA WÓJTA