

Znak sprawy: RG.BI.6733.2.2023

DECYZJA NR 2/2023

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 ze zm.; zw. dalej upzp) w związku z art. art. 59 ust. 1 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 775 ze zm.) w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zm.) na wniosek inwestora – Akademia Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego z siedzibą ul. Królowej Jadwigi 27/39, 61-871 Poznań, reprezentowana przez Pana Dariusza Wielińskiego – Rektor,

ustalam na rzecz:

Akademii Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego,

lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na:

modernizacji ośrodka dydaktyczno-socjalnego w Chycinie na terenie działek o nr ewid. 191/6, 158/2 i 2 położonych w obrębie ewidencyjnym Chycina, gmina Bledzew.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** zabudowa usługowa i sportowa, dydaktyczna, wypoczynkowa.
- 2. Ustalenia dotyczące zakresu inwestycji:** modernizacji ośrodka dydaktyczno-socjalnego w Chycinie polegająca na:

- rozbiórce drewnianego domku letniskowego typu Brda,
- rozbiórce istniejącego obiektu zamieszkania zbiorowego „Domont”,
- budowie domków studenckich – do 2 szt. oraz budowie budynków letniskowych – do 9 szt.,
- rozbiórce budynku sanitariatu, z pozostawieniem obiektu stacji uzdatniania wody i hydrofornią i budową w jego obrębie magazynu,
- rozbiórce istniejącej wiaty pełniącej funkcję kuchni letniej stołówki oraz budowa budynku pełniącego funkcję socjalno-sanitarną (stołówka, kuchnia, sala konferencyjna oraz węzeł sanitarny),
- zmianie lokalizacji i nawierzchni kortów tenisowych (przebudowa) z wykorzystaniem miejsca po bieżni lekkoatletycznej oraz realizacja pozostałej niezbędnej infrastruktury sportowej i urządzeń sportowych, w tym realizacja piłkochwyłów, odwodnienia do studni chłonnych,
- budowie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenu, w tym między innymi budowa przyłącza elektroenergetycznego, budowa przyłącza wodociągowego wraz z wewnętrzną instalacją wodociagową, budowa przyłącza i instalacji teletechnicznej, budowa instalacji alarmowej i systemu monitoringu, budowa wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z czterema zbiornikami bezodpływowymi na ścieki o pojemności każdy do 12 m³, budowa wewnętrznej instalacji gazowej, a także przebudowa i likwidacja istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej, realizacja utwardzeń terenu, w tym dojeżdż i podjazdów, parkingu, stanowiska postojowego na potrzeby ładowania pojazdów elektrycznych, realizacja obiektów małej architektury, wolnostojących wiat rekreacyjnych i wiaty do segregacji odpadów,
- wykonaniu utwardzeń kostką dróg wewnętrznych na terenie ośrodka oraz miejsc postojowych na ażurowych płytach betonowych,

w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.

- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy – dla lokalizacji budynków i budowli wyznacza się:
 - od strony działki drogowej o nr ewid. 157 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew,

- obowiązującą linię zabudowy w odległości 5,20 m,
- od strony działki drogowej o nr ewid. 191/5 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, obowiązującą linię zabudowy w odległości 3,00 m,
 - od strony działki drogowej o nr ewid. 158/3 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, po granicy z przedmiotową działką drogową,
- i które to linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne granice sytuowania projektowanych obiektów,
- b) maksymalny łączny wskaźnik istniejącej i projektowanej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego zamierzeniem – 0,10,
- c) gabaryty i parametry projektowanych budynków i budowli:
- budynki letniskowe (do 9 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej – do 10,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,00 m,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicami na wysokości do 7,00 m,
 - domki studenckie (do 2 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej – do 14,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,00 m,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicami na wysokości do 7,00 m,
 - budynek socjalno-sanitarny (stołówka, kuchnia, sala konferencyjna i węzeł sanitarny):
 - szerokość elewacji frontowej – do 30,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 6,00 m,
 - geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicą na wysokości do 10,00 m,
 - budynek magazynowy:
 - szerokość elewacji frontowej – do 45,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,00 m,
 - geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicą na wysokości do 7,00 m,
 - wolnostojące wiaty rekreacyjne (do 8 szt.) i wiaty śmietnikowa:
 - rozpiętość – do 7,00 m,
 - geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 5° do 30°,
 - wysokość całkowita – do 6,00 m,
 - korty tenisowe: sportowa powierzchnia użytkowa – do 2500 m².

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”, ustanowionego uchwałą Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”, i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Lubuskiego z dnia 18 listopada 2016 r., poz. 2304,
- b) inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak RG.OŚ.6220.8.2022/2023 Wójta Gminy Bledzew z dnia 14.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- 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:

- d) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.), 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 Bledzew.

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

- a) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci, w tym z odnawialnych źródeł energii,
- b) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków – do 4 projektowanych bezodpływowych zbiorników pojemności każdy do 12 m³,
- d) sposób zaopatrzenia w gaz – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- e) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) sposób zaopatrzenia w środki łączności – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- g) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg zasad obowiązujących na terenie gminy Bledzew,
- h) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, w tym do studni chłonnych, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- i) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, istniejącym zjazdem do drogi publicznej gminnej na działce o nr ewid. 157 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew,
- j) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu inwestycji ustala się realizację minimum 52 nowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- k) 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) zabudowa i 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, w tym od terenów leśnych.

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 inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, 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 2022 r., poz. 2409 ze zm.).
- 10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, 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 ze zm.),
 - b) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.),
 - c) 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.),
 - d) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
 - e) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.),

- f) ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 ze zm.),
- g) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.).

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.

W myśl art. 59 ust. 1 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), do spraw dotyczących wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym (ust. 1).

Wnioskiem z dnia 31.07.2023 r. i przekierowanym pismem znak WPP.6730.90.2023.PW Burmistrza Międzyrzecza z dnia 11.08.2023 r., inwestor – Akademia Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego z siedzibą ul. Królowej Jadwigi 27/39, 61-871 Poznań, reprezentowana przez Pana Dariusza Wielińskiego – Rektor, wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na modernizacji ośrodka dydaktyczno-socjalnego w Chycinie na terenie działek o nr ewid. 191/6, 158/2 i 2 położonych w obrębie ewidencyjnym Chycina, gmina Bledzew.

Kolejno pismem złożonym dnia 31.08.2023 r. Wnioskodawca złożył korektę wniosku i wniósł o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na modernizacji ośrodka dydaktyczno-socjalnego w Chycinie na terenie działek o nr ewid. 191/6, 158/2 i 2 położonych w obrębie ewidencyjnym Chycina, gmina Bledzew.

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 6 w/cyt. ustawy do celów publicznych należy zaliczyć budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, który służyć będzie zaspokojeniu potrzeb w zakresie utrzymywania obiektów na potrzeby szkolnictwa wyższego, 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 (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 9) z Wójtem Gminy Bledzew w zakresie obszaru przyległego do dróg publicznych gminnych na działkach o nr ewid. 191/5 i 157 w obrębie ewidencyjnym Chycina, gmina Bledzew – uzgodnieniem wewnętrznym z dnia 09.10.2023 r.,
- pkt 9) z Zarządem Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu w zakresie obszaru przyległego do drogi publicznej powiatowej na działce o nr ewid. 220 w obrębie ewidencyjnym Chycina, gmina Bledzew – w odpowiedzi postanowieniem znak SDiM.4520.9.2023.JN z dnia 18.10.2023 r. w/w zarządca uzgodnił treść decyzji na warunkach w niej określonych,

a także nie wymagała wystąpienia o uzgodnienie do pozostałych instytucji określonych art. 53 ust. 4 z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych, w tym nie wymagała uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 w związku z art. 53 ust. 5b upzp, bowiem dla projektowanego zamierzenia przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

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.

O wszczęciu postępowania w myśl art. 49 ustawy Kpa w związku z art. 53 ust. 1 upzp powiadomiono strony zawiadomieniem znak RG.BI.6733.2.2023 z dnia 13.09.2023 r., w tym również poprzez obwieszczenia znak RG.BI.6733.2.2023 z dnia 13.09.2023 r.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zawiadomieniem znak RG.BI.6733.2.2023 z dnia 26.10.2023 r. organ lokalizacyjny umożliwił stronom postępowania czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony miały możliwość zapoznania się z treścią projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak też wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 4 dni od dnia otrzymania przedmiotowego zawiadomienia.

O zebraniu materiału dowodowego w sprawie, działając na podstawie art. 49 ustawy Kpa w związku z art. 53 ust. 1 upzp, zawiadomiono strony również poprzez obwieszczenia znak RG.BI.6733.2.2023 z dnia 26.10.2023 r.

W odpowiedzi na dnia 25.10.2023 r. Wnioskodawca wniósł o uzupełnienie zapisów projektu decyzji o uściślenie rodzaju zabudowy w pkt 1, tj. o zabudowę wypoczynkową, a także korektę nazwy obiektu z „Demont” na „Domont”. Przedmiotowe uwagi zostały uwzględnione.

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, zgodnie z art. 65 ust. 1 upzp, tj. wygaśnie, przed zmianą która weszła w życie 24.09.2023 r. jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) 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).

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 Zachodniopomorski 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.

Załącznikami do decyzji Nr 2/2023 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 07.11.2023 r. są:

Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Nr 2 – część tekstowa – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

WÓJTA GMINY
Małgorzata Musiałowska

Otrzymują:

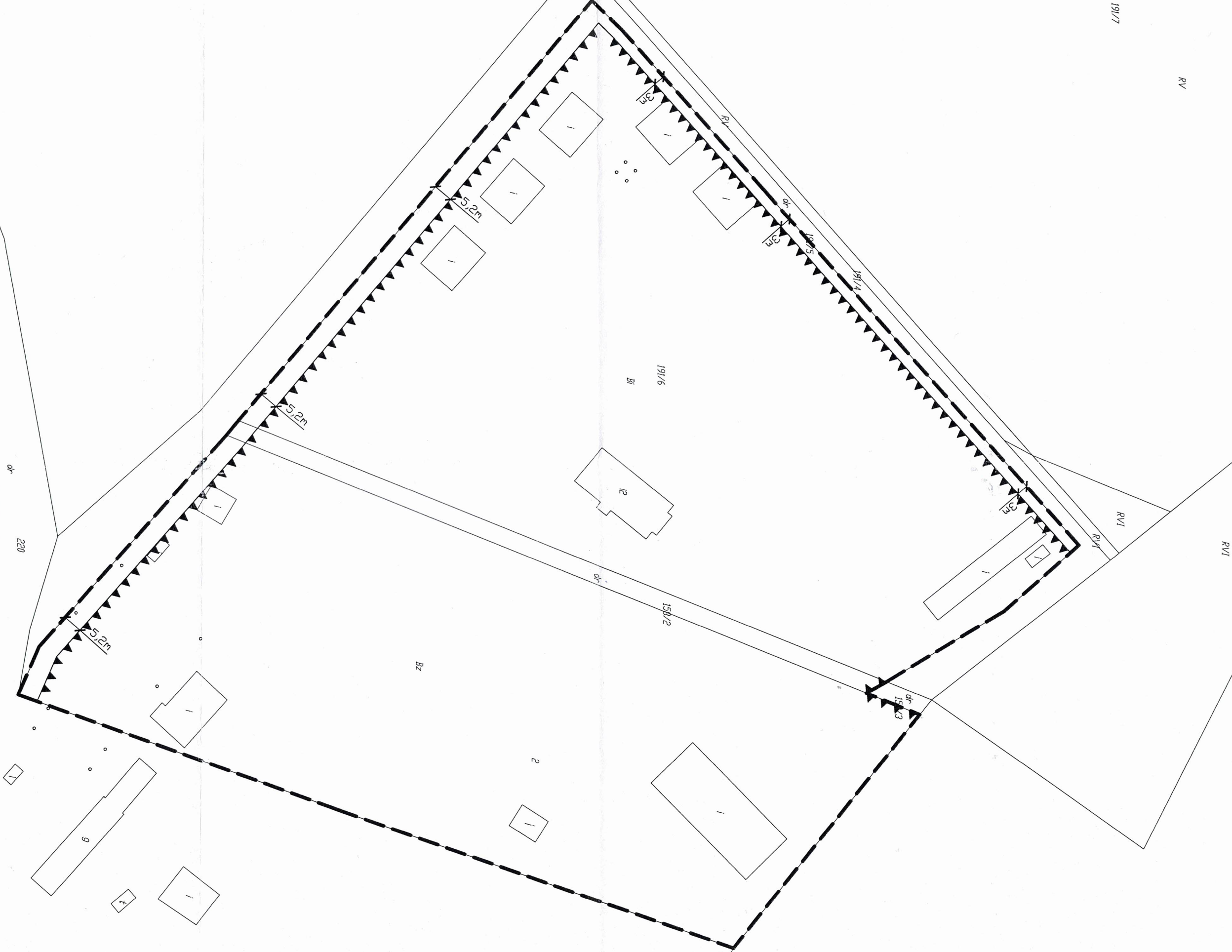
1. Inwestor – Akademia Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego
ul. Królowej Jadwigi 27/39, 61-871 Poznań
2. aa

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Lubuskiego (zgodnie z art. 57 ust. 4 upzp)
ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra
2. Ośrodek Dydaktyczno-Socjalny w Chylinie
Chycina 24A, 66-350 Bledzew

Załącznik graficzny Nr 1
do decyzji Nr 21/2023 Wójta Gminy Bledzew
z dnia 07.11.2023 r.
o lokalizacji inwestycji celu publicznego
znak sprawy: RG.BI.6733.2.2023

2023/1



191/7

RV

RV1

RV1

RV1

3m

191/4

191/5

3m

3m

191/6

B1

12

15B/2

dr

2

1

B2

dr

220

9

1

1

1

1

1

WOJTA
GMINY BLEDDZEW

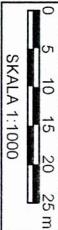
WOJTA GMINY

Małgorzata Musiałowska

OZNACZENIA:

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

▲▲▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
(NALEŻY TRAKTOWAĆ JAKO NIEPRZECIEKALNĄ
GRANICĘ SYTUOWANIA BUDYNKÓW I BUDOWLI)



Znak sprawy: RG.BI.6733.2.2023

**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 projektowanej na terenie działek o nr ewid. 191/6, 158/2 i 2 położonych w obrębie ewidencyjnym Chycina, 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 2023 r., poz. 977 ze zm.; zw. dalej upzp) w związku z art. 59 ust. 1 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:

1. Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: modernizacja ośrodka dydaktyczno-socjalnego w Chycinie.

2. 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 modernizacji ośrodka dydaktyczno-socjalnego w Chycinie, która polegać będzie na:
 - rozbiórce drewnianego domku letniskowego typu Brda,
 - rozbiórce istniejącego obiektu zamieszkania zbiorowego „Domont”,
 - budowie domków studenckich – do 2 szt. oraz budowie budynków letniskowych – do 9 szt.,
 - rozbiórce budynku sanitariatu, z pozostawieniem obiektu stacji uzdatniania wody i hydrofornii i budową w jego obrębie magazynu,
 - rozbiórce istniejącej wiaty pełniącej funkcję kuchni letniej stołówki oraz budowa budynku pełniącego funkcję socjalno-sanitarną (stołówka, kuchnia, sala konferencyjna oraz węzeł sanitarny),
 - zmianie lokalizacji i nawierzchni kortów tenisowych (przebudowa) z wykorzystaniem miejsca po bieżni lekkoatletycznej oraz realizacja pozostałej niezbędnej infrastruktury sportowej i urządzeń sportowych, w tym realizacja piłkochwyłów, odwodnienia do studni chłonnych,
 - budowie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenu, w tym między innymi budowa przyłącza elektroenergetycznego, budowa przyłącza wodociągowego wraz z wewnętrzną instalacją wodociagową, budowa przyłącza i instalacji teletechnicznej, budowa instalacji alarmowej i systemu monitoringu, budowa wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z czterema zbiornikami bezodpływowymi na ścieki o pojemności każdy do 12 m³, budowa wewnętrznej instalacji gazowej, a także przebudowa i likwidacja istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej, realizacja utwardzeń terenu, w tym dojazdów i podjazdów, parkingu, stanowiska postojowego na potrzeby ładowania pojazdów elektrycznych, realizacja obiektów małej architektury, wolnostojących wiat rekreacyjnych i wiaty do segregacji odpadów,
 - wykonaniu utwardzeń kostką dróg wewnętrznych na terenie ośrodka oraz miejsc postojowych na ażurowych płytach betonowych,
- na terenie objętym inwestycją znajduje się ośrodek dydaktyczno-sportowy AWF w Poznaniu, i która to państwowa jednostka organizacyjna, działając na podstawie

przepisów Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, realizuje nauczanie wyższe na kierunku wychowania fizycznego,

- 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 ze zm.),
- zgodnie z art. 6 pkt 6 w/cyt. ustawy do celów publicznych należy zaliczyć budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych,
- uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, który służyć będzie zaspokojeniu potrzeb w zakresie utrzymywania obiektów na potrzeby szkolnictwa wyższego, stwierdza się, że planowana inwestycja ma charakter inwestycji celu publicznego. Projektowane przedsięwzięcie stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenu.

Pozostałe ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu oraz gabaryty i parametry projektowanego zamierzenia:

a) linia zabudowy:

- teren inwestycji przylega do dróg publicznych gminnych na działkach o nr ewid. 157, 191/5 i 158/3 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, o nawierzchni gruntowej, i w terenie zabudowanym. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane mogą być sytuowane w najbliższej odległości 6,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie zabudowanym,
- ponadto teren inwestycji styka się narożnikiem z granicą pasa drogowego publicznej drogi powiatowej na działce o nr ewid. 220 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, o nawierzchni asfaltowej, i w terenie zabudowanym. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych obiekty budowlane mogą być sytuowane w najbliższej odległości 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenie zabudowanym,
- teren inwestycji cechuje się rozproszonym charakterem lokalizacji poszczególnych obiektów budowlanych, i która to lokalizacja wynika z funkcji tych obiektów (obiekty znajdują się przy granicy z działkami drogowymi, jak też w głębi terenu),
- uwzględniając powyższe uwarunkowania przestrzenne, dla lokalizacji budynków i budowli wyznacza się:
 - od strony działki drogowej o nr ewid. 157 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, obowiązującą linię zabudowy w odległości 5,20 m,
 - od strony działki drogowej o nr ewid. 191/5 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, obowiązującą linię zabudowy w odległości 3,00 m,
 - od strony działki drogowej o nr ewid. 158/3 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, po granicy z przedmiotową działką drogową,i które to linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne granice sytuowania projektowanych budynków i budowli,
- jednocześnie, z uwagi, iż teren przedsięwzięcia styczny jest tylko narożnikiem do pasa drogowego publicznej drogi powiatowej na działce o nr ewid. 220 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew, odstępuje się od ustalenia linii zabudowy w stosunku do tej działki drogowej, bowiem sytuowanie projektowanych obiektów w ramach przedsięwzięcia pozostaje bez wpływu na zarządzanie przez jej zarządcę tą drogą,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu objętego zamierzeniem wynosi 3,7499 ha, istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,04 (1356,62 m²), zaś maksymalny projektowany wskaźnik powierzchni nowo zabudowy wynosi 0,06 (2319,06 m²),
- wobec powyższego, ustala się maksymalny łączny wskaźnik istniejącej i projektowanej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego zamierzeniem – 0,10,

c) gabaryty i parametry projektowanych budynków i budowli:

- budynki letniskowe (do 9 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej – do 10,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,00 m,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicami na wysokości do 7,00 m,
- domki studenckie (do 2 szt.):
 - szerokość elewacji frontowej – do 14,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,00 m,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicami na wysokości do 7,00 m,
- budynek socjalno-sanitarny (stołówka, kuchnia, sala konferencyjna i węzeł sanitarny):
 - szerokość elewacji frontowej – do 30,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 6,00 m,
 - geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicą na wysokości do 10,00 m,
- budynek magazynowy:
 - szerokość elewacji frontowej – do 45,00 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 5,00 m,
 - geometria dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 5° do 30° i z kalenicą na wysokości do 7,00 m,
- wolnostojące wiaty rekreacyjne (do 8 szt.) i wiata śmietnikowa:
 - rozpiętość – do 7,00 m,
 - geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 5° do 30°,
 - wysokość całkowita – do 6,00 m,
- korty tenisowe: sportowa powierzchnia użytkowa – do 2500 m².

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

- a) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci, w tym z odnawialnych źródeł energii,
- b) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków – do 4 projektowanych bezodpływowych zbiorników pojemności każdy do 12 m³,
- d) sposób zaopatrzenia w gaz – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- e) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) sposób zaopatrzenia w środki łączności – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- g) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg zasad obowiązujących na terenie gminy Bledzew,
- h) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, w tym do studni chłonnych, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- i) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, istniejącym zjazdem do drogi publicznej gminnej na działce o nr ewid. 157 obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew,
- j) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu inwestycji ustala się realizację minimum 52 nowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- k) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych 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 (rozdział 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.), przeznaczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne, wymaga uzyskania zgody właściwego ministra lub organu, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 i 2 cyt. ustawy).

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

publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, tj. 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, stosuje się odpowiednio do decyzji lokalizacyjnych.

Według stanu ewidencji gruntów i budynków, grunty w obrębie nieruchomości objętych zamierzeniem sklasyfikowane są jako: działka o nr ewid. 191/6 – inne tereny zabudowane (Bi), działka o nr ewid. 15/2 – droga (dr), działka o nr ewid. 2 – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz).

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

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

- a) inwestycja 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.), dla której wydano decyzję znak RG.OŚ.6220.8.2022/2023 Wójta Gminy Bledzew z dnia 14.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Wobec tego inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak RG.OŚ.6220.8.2022/2023 Wójta Gminy Bledzew z dnia 14.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obrzy”, ustanowionego uchwałą Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obrzy”, i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Lubuskiego z dnia 18 listopada 2016 r., poz. 2304. Zgodnie z § 3 ust. 1 w/w uchwały na terenie przedmiotowego obszaru zakazuje się: zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką (pkt 1); realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (pkt 2); wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu (pkt 3); dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka (pkt 4); likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych (pkt 5); budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (pkt 6), przy czym, zgodnie z § 3 ust. 3 pkt 1 w/cyt. uchwały, zakaz, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 6, nie obowiązuje w granicach obrębu ewidencyjnego Bledzew. Ponadto, 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.), zakazy, o których mowa w ust. 1-1b cyt. ustawy, w tym obowiązujące dla formy ochrony przyrody jaką jest obszar chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obrzy”, nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego. Biorąc pod uwagę wspomniane, projektowane zamierzenie nie stoi w sprzeczności z zasadami ochrony ustanowionymi dla przedmiotowej formy ochrony przyrody,
- 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. 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) 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.),
- c) zgodnie z 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 Bledzew.
6. **Warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:** na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, 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 2023 r., poz. 1680 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) zabudowa i 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, w tym od terenów leśnych.

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

- a) Lokalizacja: działki o nr ewid. 191/6, 158/2 i 2, obręb ewidencyjny Chycina, gmina Bledzew.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem: wg załącznika graficznego Nr 1 (część graficzna).

4. 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.

Inwestycja 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 6 w/cyt. ustawy do celów publicznych należy zaliczyć budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, który służyć będzie zaspokojeniu potrzeb w zakresie utrzymywania obiektów na potrzeby szkolnictwa wyższego, stwierdza się, że planowana inwestycja ma charakter inwestycji celu publicznego.

WÓJT GMINY
Małgorzata Musiałowska