

Znak sprawy: Bd.6733.21.2024

**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 na części terenu działki o nr ewid. 69 obręb ewidencyjny Przytoczna oraz na części terenu działek o nr ewid. 104 i 68/5 obręb ewidencyjny Lubikowo oraz na terenie działki o nr ewid. 69 obręb ewidencyjny Lubikowo, gmina Przytoczna, 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 2024 r., poz. 1130; zw. 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 z miejscowości Przytoczna do miejscowości Lubikowo.
- 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 z miejscowości Przytoczna do miejscowości Lubikowo,
    - 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 2024, poz. 1145 ze zm.),
    - 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,
    - uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, stwierdza się, że projektowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego o zasięgu lokalnym (gminnym), które reguluje gospodarkę wodno-ściekową Gminy Przytoczna poprzez poprawienie stanu technicznego istniejącej sieci, jak też umożliwiając podłączenie nowych użytkowników nieruchomości do sieci wodociągowej.

**2. 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 03.12.2024 r., i w liniach rozgraniczających teren inwestycji, grunty sklasyfikowane są jako:

- teren działki o nr ewid. 69 obręb ewidencyjny Przytoczna – droga (dr),
- teren działki o nr ewid. 104 obręb ewidencyjny Lubikowo – droga (dr),
- teren działki o nr ewid. 69 obręb ewidencyjny Lubikowo – droga (dr),
- teren działki o nr ewid. 68/5 obręb ewidencyjny Lubikowo – droga (dr).

Planowane zamierzenie nie narusza przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, i wobec czego teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ani też gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**3. 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 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
- a) pod względem kryterium jakościowego 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.) – projektowana sieć wodociągowa będzie siecią rozdzielczą,
- b) teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji, o których mowa w przepisach upzp, 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 2024 r., poz. 278),
- 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 Przytoczna.

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

- a) część terenu inwestycji znajduje się w granicach układu ruralistycznego m. Lubikowo, i który to układ ujęty został w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Przytoczna,
- b) w granicach części terenu objętego inwestycją zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 33 Przytoczna na obszarze AZP 48-16/80, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, i które to podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). W przypadku prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zastosowanie posiada art. 31 ust. 1a, 2 i 3 w/w ustawy,
- c) teren planowanego zamierzenia 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
- d) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wójta Gminy Przytoczna 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 na terenie objętym inwestycją nie znajdują się obszary lub obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.

**5. 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 tereny górnicze i obszary górnicze, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

6. Warunki i zasady zagospodarowania wynikające z decyzji 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, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:

Badając zgodność planowanego zamierzenia z art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp, stwierdzono, co następuje:

- 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - teren inwestycja znajduje się poza strefą kontrolowaną po obu stronach gazociągu,
  - teren inwestycja znajduje się poza strefą bezpieczeństwa wyznaczoną po obu stronach rurociągu.
7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) sposób włączenia do sieci wodociągowej – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
  - b) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
8. 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 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,
  - e) 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: część terenu działki o nr ewid. 69 obręb ewidencyjny Przytoczna, część terenu działek o nr ewid. 104 i 68/5 obręb ewidencyjny Lubikowo oraz teren działki o nr ewid. 69 obręb ewidencyjny Lubikowo, gmina Przytoczna.
2. Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem: wg załączników graficznych Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 – kopia mapy zasadniczej w skali 1:500.

### 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 stanu faktycznego i prawnego terenu stwierdzono że planowane zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z przepisami odrębnymi.

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.

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.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, stwierdza się, że projektowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego o zasięgu lokalnym (gminnym), które reguluje gospodarkę wodno-ściekową Gminy Przytoczna poprzez poprawienie stanu technicznego istniejącej sieci, jak też umożliwiając podłączenie nowych użytkowników nieruchomości do sieci wodociągowej.

Reasumując, planowane zamierzenie polegające na przebudowie i budowie sieci wodociągowej z miejscowości Przytoczna do miejscowości Lubikowo jest inwestycją celu publicznego.

WÓJT  
GMINY PSZCZEW

Krystian Grabowski