

**D e c y z j a    n r 2/2024**  
lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art.104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.572) i art. 4 ust. 2 pkt 1; art. 50 ust. 1 i 4; art. 51 ust. 1, pkt 2; art. 52 ust.1; art. 53; art. 54, art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* ( Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588) oraz art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz., 344), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.05.2024 r.

--- u s t a l a m ---

dla Inwestora:

**Gmina Tuplice**

**z siedzibą w Tuplicach przy ul. Mickiewicza nr 27**

warunki lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej:

**„Budowie dojazdów, dojeżdż i zatok postojowych na osiedlu, ul. 9 Maja w Tuplicach”.**

**Lokalizacja:** Tuplice, ul. 9 Maja, działka ewidencyjna nr 533/29, obręb 0013, jednostka ewidencyjna Tuplice.

**I. Warunki wynikające z analizowanego obszaru.**

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze o istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej sąsiadującej z zabudową jednorodziną i usługową oraz zespołem garażowym oraz z terenami ogrodów działkowych.

**II. Opis inwestycji:**

Inwestycja polega na budowie dojazdów, dojeżdż i zatok postojowych na osiedlu, ul. 9 Maja w Tuplicach na części działki nr 533/29 o pow. 6734m<sup>2</sup> – teren inwestycji wyznaczono na załączniku graficznym nr 1 linią koloru fioletowego (tzw. linią rozgraniczającą teren inwestycji).

W ramach inwestycji planowana jest:

- Budowa dróg wewnętrznych i zatok postojowych (na 50-55 miejsc postojowych w tym 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych) wraz z budową odwodnienia oraz budową ciągów pieszych oraz urządzeniem terenów zielonych.
- Przebudowa istniejącej infrastruktury i usunięcie tzw. „kolizji” istniejących sieci z projektowaną inwestycją
- W ramach inwestycji planuje się rozbiórkę części istniejących chodników i jezdni.

Parametry projektowanej inwestycji:

- Powierzchnia zabudowy - istniejąca: ok. 1816m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia zabudowy - projektowana: ok. 2900m<sup>2</sup> do 3700 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia biologicznie czynna - istniejąca: ok. 5000m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia biologicznie czynna - projektowana: od 950m<sup>2</sup> do 4000 m<sup>2</sup>.

### III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
  - a. projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych.
2. *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zm.),
  - a) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy lub właściciela, przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego,
  - b) należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
3. *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.);
  - a) Teren inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków i nie jest zlokalizowany na obszarze objętym ochroną konserwatorską.
  - b) w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy:
    - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
    - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
    - niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Tuplice.
4. *Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* ( t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska –* (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) *oraz rozporządzenia 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.) - inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
6. *Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j Dz.U. z 2023 poz. 1336 ze zm.)* - inwestycja jest zlokalizowana na terenie parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa” – należy zachować warunki wynikające z Uchwały nr XXXI/471/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24.05.2017 r. w sprawie parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa”.

### IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, jak dla inwestycji drogowych wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Ustala się warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- a) **Funkcja – drogowa (budowa dojazdów, dojeżdż i zatok postojowych wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą).**
- b) sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości projektować w działkach drogowych poza istniejącą lub projektowaną jezdnią dróg wewnętrznych z zachowaniem warunków odległości od istniejących sieci podziemnych oraz systemu korzeniowego drzew,
- c) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych,
- d) inwestycję należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg lub przeznaczonych na poszerzenie dróg z dopuszczeniem odstępstwa od tej reguły po uzgodnieniu wg właściwości z zarządcą sieci, zarządcą drogi.
- e) dopuszcza się przebudowy kolidujących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i towarzyszącej oraz zmianę przebiegu sieci w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

**V. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
2. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, lub w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym przez regionalnego dyrektora zarządu gospodarki wodnej, a w przypadku braku tego studium w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ,
3. Teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
4. Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze położonym w granicach parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa” – należy zachować warunki wynikające z Uchwały nr XXXI/471/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24.05.2017 r. w sprawie parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa”.
5. Zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
6. Teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
7. Zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.
8. Teren inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

**VI. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. Projekt budowlany uzgodnić z właściwym zarządcą dróg (gminnych UG Tuplice).
2. Inwestycję należy projektować w oparciu o warunki techniczne wydane przez właściwego gestora sieci kanalizacji deszczowej – Urząd Gminy Tuplice.
3. Projektowaną inwestycję należy uzgodnić wg właściwości pod względem kolizji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,
4. W przypadku wystąpienia kolizji sieci z istniejącą infrastrukturą należy ją przebudować na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci oraz po uzgodnieniu z właścicielem terenu.

**VII. Wymaganie dotyczące ochrony osób trzecich:**

- a) Projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować

zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

- b) Inwestor ponosi koszty roszczeń, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki w wyniku, których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

#### **VIII. Uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:**

1. Wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętymi formami ochrony zabytków: *nie dotyczy*.
2. Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - *projekt decyzji uzgodniono pozytywnie z dyrektorem Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Żarach postanowieniem ONS.174.NZ.145.2024 z dnia 19.06.2024r., znak:NZ.9022.5.319.2024.*
3. Właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych: *nie dotyczy*.
4. Właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych: *nie dotyczy*.
5. Właściwym organem odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych - *nie dotyczy*.
6. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - *projekt decyzji uzgodniono pozytywnie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w formie tzw. „milczącej zgody”*.
7. Właściwym zarządcą drogi gminnej w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – *warunki komunikacji określono w dziale VI pkt. 1.*
8. Właściwym zarządcą drogi powiatowej w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – *nie dotyczy*.
9. Właściwym zarządcą drogi wojewódzkiej w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – *projekt decyzji uzgodniono pozytywnie z Zarządcą Dróg Wojewódzkich – w formie tzw. „milczącej zgody”*.
10. Właściwym zarządcą drogi krajowej uzgadnia w zakresie komunikacji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – *nie dotyczy*.
11. Wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego: *nie dotyczy*.
12. Właściwym ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do: przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – *nie dotyczy*

#### **IX. Teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000.

#### **X. Załączniki.**

1. Załącznik nr 1 - Mapa ewidencyjnej w skali 1:1000.
2. Załącznik nr 2 – Wyniki analizy terenu oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt decyzji przygotował mgr inż. arch. Jarosław Wnęta.

## --- U z a s a d n i e ---

Postępowanie administracyjne prowadzono na podstawie wniosku z dnia 07.05.2024 r. Gminy Tuplice z siedzibą w Tuplicach przy ul. Mickiewicza nr 27, reprezentowanej przez Pana Andrzeja Szewczyka działającego na podstawie stosownych pełnomocnictw. Działka ewidencyjna nr 533/29 obręb 0013, położona w Tuplicach przy ul. 9 Maja, będąca przedmiotem inwestycji, o powierzchni 14.178m<sup>2</sup> (1,4178ha), oznaczona jest wg ewidencji gruntów symbolem „B” – *tereny mieszkaniowe* o pow. 11.869m<sup>2</sup> (1,1869ha) i *Ls-V tereny leśne klasy V* o pow. 2309m<sup>2</sup> (0,2309ha). Inwestycja obejmuje część działki nr 533/29 (inwestycja zlokalizowana jest na obszarze ozn. „B” o powierzchni terenu wynoszącą ok. 6734m<sup>2</sup> - 0,6734ha) – obszarze wyznaczonym na załączniku graficznym do niniejszej decyzji linią koloru fioletowego (tzw. linią rozgraniczającą teren inwestycji). Teren objęty decyzją, stanowi teren dróg dojazdowych, chodników, terenów zielonych, placów zabaw, itp. terenu przynależnego do istniejącego osiedla budynków wielorodzinnych przy ul. 9 Maja w Tuplicach. Przedmiotowa inwestycja polega na budowie nowych w/w dojazdów, dojeżdż, chodników, placów manewrowych i zatok postojowych na osiedlu przy ul. 9 Maja w Tuplicach wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą.

Ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji celu publicznego, objętej wnioskiem w sprawie, poprzedzone zostało dokonaniem analizy stanu faktycznego i prawnego, zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze o istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, sąsiadującej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz zespołami garażowymi oraz z terenami ogrodów działkowych. Dla przedmiotowego obszaru brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i dla obszaru, którego nie ma obowiązku jego sporządzenia.

Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w zakresie: *wydziałanie 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*, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

Decyzją określono warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań ochrony interesów osób trzecich. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny decyzji.

Stan prawny nieruchomości przyjęto na podstawie wykazu właścicieli i władających wg stanu będącego w zasobie geodezyjnym stanowiącym materiał państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego udostępniony do celów wewnętrznych tutejszego Urzędu.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w drodze obwieszczenia i zawiadomienia w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego oraz zostały poinformowane o przysługujących im uprawnieniach (znak: GKPII.6733.1.2024.KK z dnia 22.05.2024 r.). Żadna ze stron nie wniosła uwag do toczącego się postępowania.

Zgodnie z art.63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz 977 ze zm.), powierzono osobie o której mowa w art. 5, pkt. 4 w/w ustawy, tj. osobie posiadającej dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

Niniejszą decyzję uzgodniono zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Organ prowadzący postępowanie administracyjne odstąpił od uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogi gminnej ze względu na fakt, iż Wójt Gminy Tuplice jest zarówno organem zarządzającym drogami gminnymi jak i ustalającym warunki zabudowy. Warunki obsługi komunikacyjnej uwzględniono w niniejszej decyzji. Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

**--- P o u c z e n i e ---**

Zgodnie z przepisami art. 63 ust.4 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę poprzez przedłożenie we właściwym Starostwie Powiatowym odrębnego wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Wójta Gminy Tuplice, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, której 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.



Zup. Wójta  
*Krzysztof Kościukiewicz*  
ZASTĘPCA WÓJTA

**Otrzymują:**

1. Wg rozdzielnika.

**Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe w Żarach
2. a/a

**Załącznik nr 2**  
**do decyzji nr 2/2024**  
**Wójta Gminy Tuplice lokalizacji celu publicznego**  
**GKPII.6733.1.2024.KK**

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego polegającej na:

**„Budowie dojazdów, dojeżdż i zatok postojowych na osiedlu, ul. 9 Maja w Tuplicach”.**

**Lokalizacja inwestycji:** Tuplice, ul. 9 Maja, działka ewidencyjna nr 533/29, obręb 0013, jednostka ewidencyjna Tuplice.

Inwestor:

**Gmina Tuplice**  
**z siedzibą w Tuplicach przy ul. Mickiewicza nr 27**

1) podstawa prawna analizy:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)

2) charakterystyka obszaru analizowanego:

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze o istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej sąsiadującej z zabudową jednorodziną i usługową oraz zespołem garażowym oraz z terenami ogrodów działkowych.

3) ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zgodnie z art. 61 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.) nie stosuje się przepisów dotyczących:

- ust. 1 pkt 1 w zakresie analizy warunków sąsiedztwa i parametrów zabudowy,
- pkt 2 w zakresie dostępu do drogi publicznej, nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Analizą objęto warunki w zakresie czy:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycja dotyczy realizacji infrastruktury technicznej i w tym zakresie istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji zamierzenia (potwierdzono warunkami technicznymi przyłączenia od gestora sieci).

Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz 62 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym gmina nie posiada obowiązującego planu miejscowego i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w zakresie wydzielania 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, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

Inwestycja została nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Z warunków wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Z warunków wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz.840 ze zm.) teren inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków i nie jest zlokalizowany na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa” – należy zachować warunki wynikające z Uchwały nr XXXI/471/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24.05.2017 r. w sprawie parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa”.

Planowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w przepisach odrębnych a tym samym nie ma podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Załącznikiem graficznym do analizy urbanistycznej jest załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Analizę opracował:  
architekt Jarosław Wnęta