

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU**

Opracowana na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie publicznej drogi gminnej nr 102708F (ul. Bocznej) w Rzepinie. Inwestycja dotyczy nieruchomości składającej się z działki nr ewid. 608 oraz części działek o nr ewid. 387, 603/2, 610, 622/8, obręb nr 0257 – m. Rzepin, gm. Rzepin. Wniosek został złożony w dn. 11 października 2021 r. przez Pana Wojciecha Przyłuckiego, zam. ul. Konwaliowa 1, 69-110 Rzepin.

A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM:

1. Funkcja terenu: w ewidencji gruntów nieruchomość objęta wnioskiem została sklasyfikowana jako:
Działka nr ewid. 387 - droga (dr) o powierzchni 0,8243 ha
Działka nr ewid. 603/2 - tereny przeznaczone pod zabudowę (Bp) o powierzchni 0,0374 ha,
Działka nr ewid. 608 - droga (dr) o powierzchni 0,3293 ha,
Działka nr ewid. 610 - droga (dr) o powierzchni 3953 ha,
Działka nr ewid. 622/8 - tereny mieszkaniowej (B) o powierzchni 0,1601 ha,
2. Obecny sposób zagospodarowania terenu i cechy zabudowy: teren inwestycji stanowi drogę nieurządzoną z terenem zieleni.
3. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Teren nie jest przewidziany do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI:

Rodzaj inwestycji: budowa publicznej drogi gminnej nr 102708F (ul. Bocznej) w Rzepinie.

**C. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WNIKAJĄCYCH
Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego: inwestycję należy projektować, realizować i użytkować przy zachowaniu przepisów obowiązujących, w tym techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm, a także w oparciu o współczesną wiedzę techniczną.
2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 2.1. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1219) i ustawa 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.):
 - a) projektowana inwestycja nie może wpływać szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza: zanieczyszczać wód, gleby, powietrza, niszczyć flory i fauny, stanowić źródła niebezpiecznych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola elektromagnetycznego,
 - b) obszar ograniczonego użytkowania: nie dotyczy,
 - c) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ww. 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 oraz nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U z 2019 r. poz. 1839).
 - 2.2. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098):
 - a) teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - b) jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
3. Ochrona przeciwpowodziowa: ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 624 ze zm.): ochrona przed powodzią oraz suszą: teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ponadto przedsięwzięcie nie wiąże się z koniecznością uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
3. Ochrona złóż: ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 1420.):
 - 3.1. teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
 - 3.2. teren znajduje się w granicach występowania udokumentowanych złóż węgla brunatnego „Rzepin” WB5604.
 - 3.3. teren inwestycji jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolska Dolina Kopalna nr 144.

4. Ochrona gruntów rolnych i leśnych, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326): na terenie inwestycji występują przeznaczone pod zabudowę (B) i droga (dr). W związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 710 ze zm.):
 - 5.1. teren zamierzenia inwestycyjnego jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków Gminy Rzepin, przyjętą Zarządzeniem nr ROO.0050.75.2018 Burmistrza Rzepina z dnia 10 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin, ze zmianami: teren inwestycji jest położony w granicach układu urbanistycznego miasta Rzepin (czas powstania XIII-XX w.).
 - 5.2. w miejscu planowanej inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne: stan. 25 (AZP 53-08/28), zarejestrowane jako gród obronny – wczesne średniowiecze, osada targowa –średniowiecze, miasto-średniowiecze-nowożytność.
 - 5.3. zgodnie z art. 31 ust. 1a pkt 1-2 i ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: „osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku (...) znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1 ww. ustawy, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny”.
 - 5.4. 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 właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe”, Burmistrza Rzepina.
6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - 6.1. Obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej – ul. Wojska Polskiego, działka nr ewid. 387 oraz z ul. Ks. K. Kusiaka, działka nr ewid. 610.
 - 6.2. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 6.2.1. zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
 - 6.2.2. zasilanie w energię elektryczną: nie dotyczy.
 - 6.2.3. zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
 - 6.2.4. odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy.
 - 6.2.5. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej.
 - 6.2.6. gospodarowanie odpadami: nie dotyczy,
 - 6.2.7. przedsięwzięcie nie wiąże się z koniecznością uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
7. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
 - 7.1. realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej, w szczególności dotyczy to ograniczenia uciążliwości związanych z polem elektromagnetycznym i zakłóceniami elektrycznymi.
 - 7.2. realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wejście na teren nieruchomości osób trzecich wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań
 - 7.3. projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
 - 7.4. należy stosować odpowiednie przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719).
 - 7.5. projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekty budowlane obiektów należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
 - 7.6. roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie istniejących na terenie działek sieci infrastruktury technicznej, przebudowa sieci możliwa jest na warunkach ustalonych przez gestorów sieci.
8. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 8.1. w stosunku do 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, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

8.2. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

8.3. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 922) będącej załącznikiem do druku nr 916, który to numer dotyczył rządowego projektu ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej: „Zmiana zaproponowana w odniesieniu do art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma natomiast na celu zapewnienie zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 oraz z 2017 r. poz. 1853) oraz decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.”

W rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 oraz z 2017 r. poz. 1853), w § 1 pkt 7 zdefiniowano:

„7) rurociąg przesyłowy dalekosiężny — rurociąg służący do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych, do lub z instalacji znajdującej się na lądzie lub w wodzie, począwszy od ostatniego elementu odcinającego w granicach instalacji, łącznie z tym elementem i wszystkimi przyłączonymi urządzeniami przeznaczonymi specjalnie dla tych rurociągów z wyjątkiem rurociągów technologicznych w obrębie granic baz i stacji paliw płynnych na terenie portów, lotnisk oraz stacji kolejowych;”

„13) rurociąg technologiczny — zespół odpowiednio połączonych elementów służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych w obrębie określonej instalacji usytuowanej na terenie bazy i stacji paliw płynnych, rozlewni gazu płynnego, portów oraz lotnisk;”

Teren nie jest objęty decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.

D. WNIOSKI KOŃCOWE:

Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności prawne, w myśl art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest podstaw do odmowy ustalenia warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie publicznej drogi gminnej nr 102708F (ul. Bocznej) w Rzepinie. Inwestycja dotyczy nieruchomości składającej się z działki nr ewid. 608 oraz części działek o nr ewid. 387, 603/2, 610, 622/8, obręb nr 0257 – m. Rzepin, gm.

1. Rodzaj zabudowy: droga publiczna.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa publicznej drogi gminnej nr 102708F (ul. Bocznej) w Rzepinie.
3. Ustala się budowę publicznej drogi gminnej nr 102708F (ul. Bocznej) w Rzepinie wraz kanalizacją deszczową i oświetleniem, ponadto:
 - 3.1. klasa techniczna drogi: lokalna.
 - 3.2. szerokość jezdni: 6,0 m.
 - 3.3. nawierzchnia twarda ulepszona tj. bitumiczna, betonowa, z kostki kamiennej.
 - 3.4. wysokość słupów projektowanego oświetlenia: maksymalnie 10,0 m.

URZĄD MIEJSKI
w Rzepinie
Pl. Ratuszowy 1
69-110 Rzepin
tel./fax 95 759 62 85, 95 759 64 78

Niniejsza dokumentacja stanowi załącznik
do decyzji z dnia 29.11.2021
znak RGPN. 6733.5.2021.EW
wydanej przez Burmistrza Rzepiny

BURMISTRZ
Slawomir Dudzisz

