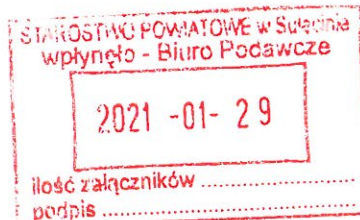


Znak sprawy: IZiG.6733.12.2020



Data: 29 stycznia 2021r.

DECYZJA NR 2CP/2021

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 2020 r., poz. 293 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Powiatu Sulęcińskiego, z siedzibą ul. Lipowa 18a, 69-200 Sulecin,

ustalam na rzecz

Powiatu Sulęcińskiego,

lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na:

przebudowie pomieszczeń wewnętrznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Sulecinie wraz ze zmianą sposobu użytkowania kuchni na oddział przedszkolny na terenie działki o nr ewid. 314/3 i części terenu działki o nr ewid. 308/30, położonych w 46 obrębie ewidencyjnym m. Sulecin I.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Ustalenia dotyczące zakresu inwestycji:** przebudowa pomieszczeń wewnętrznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Sulecinie wraz ze zmianą sposobu użytkowania kuchni na oddział przedszkolny, w odniesieniu do części budynku i w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:** linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość elewacji frontowej, geometria dachu – elementy, które nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.),
 - b) 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),
 - c) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
 - d) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Sulecina.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina, wpisanego do rejestru zabytków pod nr KOK-I-8/76 decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.10.1976 r., w/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.), a tym samym wszelkie roboty budowlane w otoczeniu zabytku wymagają – zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej przytoczonej ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- b) zgodnie za art. 32 ust.1 w/w ustawy 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, Burmistrza Sulęcina.

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- d) zaopatrzenie w gaz – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- e) zaopatrzenia w energię cieplną – indywidualne rozwiązania grzewcze i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- f) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Sulęcina,
- g) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- h) dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem do drogi publicznej gminnej nr 103321F – ul. Okopowa (działki o nr ewid. 444/4 i 444/7),
- i) wymagana ilość miejsc postojowych – nie ustala się,
- j) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących 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.

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 objętym inwestycją nie występują złoża geologiczne i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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 2017 r., poz. 1161 ze zm.).
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.
11. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
 - a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),
 - b) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.),
 - c) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.),
 - d) rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.),
 - e) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - f) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.),
 - g) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.).

UZASADNIENIE

Art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycję celu publicznego lokalizuje się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Powiat Sulęciński, z siedzibą ul. Lipowa 18a, 69-200 Sulęcín, zwrócił się o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na przebudowie pomieszczeń wewnętrznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Sulęcínie wraz ze zmianą sposobu użytkowania kuchni na oddział przedszkolny na terenie działki o nr ewid. 314/3 i części terenu działki o nr ewid. 308/30, położonych w 46 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín I.

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 2020 r., poz.1990 ze zm.).

Budowa 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 85 ze zm.), 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 (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym,

Projektowana inwestycja realizować będzie cel publiczny o zasięgu powiatowym poprzez zapewnienie kształcenia przedszkolnego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba uprawniona.

W oparciu o wnioski, który zawierał niezbędne elementy określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono analizę warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, wykonaną zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji – część tekstowa).

Decyzja została przesłana do uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 2, 5 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

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 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

W trakcie przeprowadzonego postępowania, organ I instancji stwierdził:

- a) przeznaczenie inwestycji nie jest sprzeczne z istniejącym zagospodarowaniem i sposobem użytkowania terenu;
- b) inwestycja nie ma wpływu na istniejący ład przestrzenny;
- c) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- d) lokalizacja inwestycji nie jest sprzeczna z przepisami szczegółowymi i odrębnymi.

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

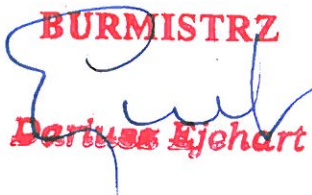
Pouczenie:

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

BURMISTRZ

Dariusz Ejehart

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny Nr 1
- kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – analiza
- część tekstowa

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
- 2.aa

Do wiadomości (zgodnie z art. 57 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

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

10/10/10

10/10/10



Miejscowość SULECIN

Wydano do celów opiniodawczych

Skala 1: 

Załącznik graficzny Nr 1
do decyzji Nr 2CP/2021
z dnia 29 stycznia 2021 r. o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
znak sprawy: IZiG.6733.12.2020

OZNACZENIA:

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
-  CZĘŚĆ BUDYNKU OBJĘTA INWESTYCJĄ

BURMISTRZ
Dariusz Ejchart

Kapitał służy do celów projektowych
(Podst. prawn.: Rozp. Min. Gosp.
Przem. i Bud. z dnia 21.02.1993
Dz.U. Nr 20, poz. 133)

STAROSTA SULECINSKI

P.O.B. 37

40-000

ZAŁĄCZNIK NR 2 - część tekstowa
do decyzji Nr 2CP/2021
o lokalizacji inwestycji celu publicznego
z dnia 29.01.2021 r.
znak sprawy: IZiG.6733.12.2020

**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 działki o nr ewid. 314/3 i części terenu działki o nr ewid. 308/30 położonych w 46 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín I, 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) 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), przeprowadzono niniejszą analizę:

- I. **Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** przebudowa pomieszczeń wewnętrznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Sulęcínie wraz ze zmianą sposobu użytkowania kuchni na oddział przedszkolny.
- II. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a w szczególności:**
 1. **Warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji terenu:
 - inwestor zamierza zrealizować inwestycję celu publicznego polegającą na przebudowie pomieszczeń wewnętrznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Sulęcínie wraz ze zmianą sposobu użytkowania kuchni na oddział przedszkolny,
 - 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 2020, poz.1990 ze zm.),
 - budowa 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 85 ze zm.), 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 (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym,

- na nieruchomości o nr ewid. 314/3, która objęta jest inwestycją, znajduje się budynek oświaty, kultury i nauki – Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Sulęcinie, zaś planowana zamierzenie nie zmienia obecnego sposobu zabudowy i zagospodarowania nieruchomości nią objętej,
 - uwzględniając powyższe, inwestycja nie zmienia funkcji budynku i terenu, jak również stanowi kontynuację i uzupełnienie funkcji istniejącej zabudowy jako zabudowy służącej szkolnictwu i kształcenia przedszkolnego;
- b) analiza linii zabudowy:
- ze względu na zakres inwestycji, który zawiera się w obrysie istniejącego budynku, linia zabudowy nie ulegnie zmianie, a tym samym odstępuje się od jej analizy i ustala się – bez zmian;
- c) analiza wskaźnika powierzchni zabudowy:
- ze względu na zakres inwestycji, który zawiera się w obrysie istniejącego budynku, wskaźnik powierzchni zabudowy nie ulegnie zmianie, a tym samym odstępuje się od analizy i ustala się – bez zmian;
- d) analiza szerokości elewacji frontowej:
- ze względu na zakres inwestycji, który nie zmienia szerokości elewacji frontowej, odstępuje się od analizy i ustala się – bez zmian;
- e) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
- ze względu na zakres inwestycji, który nie zmienia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, odstępuje się od analizy i ustala się – bez zmian;
- f) analiza geometrii dachu:
- ze względu na zakres inwestycji, który nie zmienia geometrii dachu, odstępuje się od analizy i ustala się geometrię dachu – bez zmian.

2. Dostęp do drogi publicznej:

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do drogi publicznej gminnej nr 103321F – ul. Okopowa (działki o nr ewid. 444/4 i 444/7).

3. Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla realizacji zamierzenia budowlanego:

Planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci i zagwarantowanego stosowną umową,
- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci i zagwarantowanego stosowną umową,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych – z istniejącego przyłącza do sieci i zagwarantowanego stosowną umową,
- d) zaopatrzenie w gaz – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- f) sposób unieszkodliwiania odpadów – wg systemu obowiązującego w gminie Sulęcín,
- g) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- h) dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem do drogi publicznej gminnej nr 103321F – ul. Okopowa (działki o nr ewid. 444/4 i 444/7),

- i) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wnioskiem planowana inwestycja nie zwiększa zapotrzebowania nowe miejsca postojowe wobec czego odstępuje się od ich ustalenia,
 - j) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 4. 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 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.),
 - b) 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),
 - c) teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 802 ze zm.).
- 5. Warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren objęty inwestycją położony jest w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina, wpisanego do rejestru zabytków pod nr KOK-I-8/76 decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.10.1976 r. W/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.), a tym samym wszelkie roboty budowlane w otoczeniu zabytku wymagają – zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej przytoczonej ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) teren inwestycji 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,
 - c) zgodnie za art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sulęcina,
 - d) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
 - e) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Sulęcina.
- 6. Warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:** na terenie objętym inwestycją nie występują złoża geologiczne i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

7. **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.

8. **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:** grunty objęte inwestycją w linach rozgraniczających teren inwestycji sklasyfikowane są jako: działka o nr ewid. 314/3 – inne tereny zabudowane (Bi), działka o nr ewid. 308/30 – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp).

Wobec powyższego teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.).

III. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

1. **Lokalizacja:** działki o nr ewid.: 314/3 i 308/30 położone w 46 obrębie ewidencyjnym m. Sulęcín I.
2. **Stan prawny działek:**
 - działka o nr ewid. 314/3 – własność Powiatu Sulęcińskiego,
 - działka o nr ewid. 308/30 – własność Gminy Sulęcín.
3. **Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem oraz obszaru sąsiedniego:** wg załączników graficznego Nr 1.

IV. Wnioski:

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis art. 1 ust. 2 cyt. ustawy nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdzono że planowane zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z przepisami odrębnymi i spełnia warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z tych przepisów.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 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.

Budowa 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 85 ze zm.), 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 (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym,

Projektowana inwestycja realizować będzie cel publiczny o zasięgu powiatowym poprzez zapewnienie kształcenia przedszkolnego.

Reasumując, planowane zamierzenie polegające na przebudowie pomieszczeń wewnętrznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Sulęcinie wraz ze zmianą sposobu użytkowania kuchni na oddział przedszkolny jest inwestycją celu publicznego.

BURMISTRZ

Dariusz Ejchart

