

DECYZJA NR 4/2025
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dalej *upzp*, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) dalej *kpa*, oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

USTALAM NA RZECZ
GMINY SIEDLISSKO
Plac Zamkowy 6, 67-112 Siedlisko

LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO DLA INWESTYCJI:
BUDOWA PRZEDSZKOLA WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

GMINA: SIEDLISSKO

OBRĘB: SIEDLISSKO

DZIAŁKI NR 649/3, 649/4

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa usługowa. Budowa przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych: ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) **funkcja:** usługi publiczne;
- 2) **linia zabudowy:** wyznaczona jako nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od drogi gminnej działki nr 831/2 oraz w odległości 18 m od drogi gminnej działki nr 834/2, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, z zachowaniem przepisów odrębnych,
linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej;
należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **udział powierzchni zabudowy:** do 25%;
- 4) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 30%;
- 5) **maksymalna intensywność zabudowy:** 0,5;
- 6) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - a) **minimalna:** nie ustala się,
 - b) **maksymalna:** 0,5;
- 7) **szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu:** do 35,0 m;
- 8) **wysokość zabudowy:** do 6,0 m;
- 9) **rodzaj głównego dachu:** płaski;
- 10) **układ głównych połaci:** nie ustala się;
- 11) **kąt nachylenia głównej połaci dachu:** do 12°;
- 12) **kierunek głównej kalenicy:** nie ustala się;
- 13) **minimalna liczba miejsc do parkowania:** nie ustala się;
- 14) **dopuszcza się urządzenia i budowle towarzyszące budowie przedszkola takie jak place zabaw, małą architekturę, parkingi, dojazdy itp.**

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
- 2) inwestycję planuje się na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Bi o powierzchni 2,2856 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

- (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) teren inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Barycz-Głogów (W) 302. Obowiązuje ochrona wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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 i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- 1) infrastruktura techniczna:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez istniejące lub projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – poprzez istniejące lub projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych – poprzez istniejące lub projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - d) odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się i zaleca stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika,
 - e) odprowadzanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło – z istniejącego lub projektowanego źródła ciepła zgodnie z uchwałą nr XLVU/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. z jej zmianami oraz z przepisami odrębnymi;
 - 2) dostęp do drogi publicznej: zjazdem z drogi gminnej publicznej działki nr 831/2,
 - a) należy spełnić wymogi:
 - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).
- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- 1) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej: planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej:* Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
 - 2) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:* należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 3) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:* zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
 - 4) *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:*
 - a) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - b) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie

- szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
- c) planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 5) *określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:*
- a) planowana inwestycja nie może wpływać na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - b) planowana inwestycja nie może wpływać na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - c) planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.
7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**
Teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, zagrożonym powodzią lub zjawiskami osuwania się ziemi.
8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**
Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.
9. **Uzyskanie uzgodnień:**
Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5 lit. b *upzp* od:
1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
2) Marszałka Województwa Lubuskiego – w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych.
10. **Uzyskanie opinii:**
Projekt decyzji nie wymagał uzyskania opinii na podstawie art. 53 ust. 5e *upzp*.
11. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**
Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji – załącznik nr 1.
12. **Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji przedstawiono w załączniku nr 2.**
Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę mgr inż. Michała Mandziuka, zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 *upzp*. Podpisany projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

UZASADNIENIE

Dnia 19 lutego 2025 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpił Pan Maciej Frąckiewicz, ul. Portowa 4, 67-100 Nowa Sól działający w imieniu i na rzecz Gminy Siedlisko, Plac Zamkowy 6, 67-112 Siedlisko.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz art. 53 ust. 1 *upzp*, strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego, w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przysługujących im uprawnieniach. Strony zawiadomiono również poprzez zamieszczenie obwieszczenia Wójta Gminy Siedlisko:

- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Siedlisko,
- obwieszczenie na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Siedlisko.

W świetle art. 56 *upzp* przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu. Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 *upzp* uprawnia inwestora do zgłoszenia robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania

pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 ww. *upzp* decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpatrujący zgłoszenia; ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę oraz rozpatrzyć zgłoszenia w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykroczyć poza warunki nią określone.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, ust. 2d–2i *upzp*, w przypadku niewydania przez tutejszy organ decyzji w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, wnioskodawca ma prawo wniesienia, za pośrednictwem Wójta Gminy Siedlisko, żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Lubuskiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Do ww. terminu, zgodnie z art. 51 ust. 2c, 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.

Zgodnie z art. 53 ust 6 *upzp* odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 127a *kpa* strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się tego prawa przez wszystkie strony, z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do odwołania uniemożliwia stronie w późniejszym czasie możliwość zaskarżenia takiej decyzji. Na zgodny wniosek wszystkich stron, lub po złożeniu wniosku przez jedną ze stron, w przypadku, gdy pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, organ odwoławczy może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

WÓJT GMINY

Danuta Kottun
(podpis)

Stwierdza się, że niniejsza
decyzja jest ostateczna
Siedlisko, dnia 26.03.2025r.

WÓJT GMINY
Danuta Kottun

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 1
2. Część tekstowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – załącznik nr 2

Opracował:

mgr inż. Michał Mandziuk

Otrzymują:

1. Strony postępowania określone w aktach sprawy
2. **Marszałek Województwa Lubuskiego**, ul. Podgórna 7 65-057 Zielona Góra – do wiadomości (art. 57 ust. 4 *upzp*)
3. Aa

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

1. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych*
2. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy*

*Niepotrzebne skreślić.

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,
NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Analiza sporządzona zgodnie z 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 ze zm.).

1. **Rodzaj inwestycji:** Budowa przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu przewidywanej inwestycji:**

1) zestawienie tabelaryczne działek objętych wnioskiem:

L.p.	Gmina	Obręb	Nr działki	Klasyfikacja gruntu	Właściciel/władający
1.	Siedlisko	Siedlisko	649/3	Bi	Gmina Siedlisko
2.	Siedlisko	Siedlisko	649/4	Bi	Gmina Siedlisko

2) użytkowanie działek zgodnie z ewidencją gruntów i budynków;

3) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;

4) teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, zagrożonym powodzią lub zjawiskami osuwania się ziemi;

5) teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1292 ze zm.).

3. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych**

1) inwestycję planuje się na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Bi o powierzchni 2,2856 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;

2) odległości od istniejącej zabudowy, terenów leśnych oraz istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Opracował:

mgr inż. Michał Mandziuk

WÓJTA GMINY
Daniel Koltun

