

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY DLA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O NAZWIE:**

**Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku świetlicy wiejskiej, na działkach nr ewid. 213, 214, 173, 217, 218/1, obręb Trojanowice, gm. Żarnów.**

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.) właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

**1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie:**

– ochrony środowiska:

Wnioskowane przedsięwzięcie wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

– ochrony przyrody:

Teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2022 poz. 916).

– ochrony zabytków:

Teren inwestycji nie jest objęty i nie obejmuje form ochrony zabytków, jest zlokalizowany poza strefami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. i ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2020 poz. 282 ze zm.), W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz. 840), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

– ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2021 poz. 1326 ze zm.), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że teren inwestycji obejmuje grunty rolne zabudowane na gruntach ornych klasy IIIb (Br-RIIIb), grunty orne klasy IIIb (RIIIb) oraz sady na gruntach ornych klasy IIIb (S-RIIIb).

Zgodnie z Uchwałą Nr V/17/94 Rady Gminy Żarnów z dnia 5 listopada 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piotrowskiego (Dz. Urz. Woj. Piotrowskiego Nr 27 z 1994 roku, poz. 155), teren objęty wnioskiem znajdował się w jednostce oznaczonej symbolem: A/SMU – 123 MR/MN, dla której obowiązywały następujące ustalenia:

*„Rejon A, Strefa mieszkaniowo-usługowa, 123 MR/MN: Zabudowa istniejąca – adaptacja. Dopuszcza się wypełnianie wolnych enklaw zabudową zagrodową i jednorodziną. Dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz o uciążliwości nie przekraczającej granic działki zarówno w zabudowie jak i w wolnych enklawach.”*

Mając powyższe na uwadze, teren inwestycji jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.). Zgoda ta została skonsumowana przez ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów, przyjętego uchwałą Nr V/17/94 Rady Gminy Żarnów z dnia 5 listopada 1994 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piotrowskiego (Dz. Urz. Woj. Piotrowskiego Nr 27 z 1994 roku, poz. 155). Planowana inwestycja mieści się w zakresie celu zmiany przeznaczenia gruntu rolnego, określonego w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów – funkcja usługowa.

– dróg publicznych:

Teren inwestycji nie obejmuje dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 poz. 1376 ze zm.),

– gospodarki wodnej:

Teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

Na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych. Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 2233 ze zm.). Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim.

Teren objęty wnioskiem graniczy z rowem melioracyjnym. Inwestor zapewni właściwe warunki dla odbioru wód płynących rowami melioracyjnymi, eliminując zakłócenia stosunków wodnych.

**2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Teren inwestycji obejmuje działki nr ewid. 213, 214, 173, 217, 218/1, obręb Trojanowice, gm. Żarnów. Działki objęte wnioskiem mają dostęp do drogi wewnętrznej, położonej na działkach nr ewid. 145, 292, obręb Trojanowice, gm. Żarnów.

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że teren inwestycji obejmuje grunty rolne zabudowane na gruntach ornymy klasy IIIb (Br-RIIIb), grunty orne klasy IIIb (RIIIb) oraz sady na gruntach ornymy klasy IIIb (S-RIIIb). Teren inwestycji jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.).

Teren inwestycji ma dostęp do niezbędnego uzbrojenia terenu (istniejące przyłącze do sieci wodociągowej, istniejące przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej, projektowane przyłącze do sieci gazowej oraz zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie).

Rozpatrując zakres planowanej inwestycji wynikający ze złożonego wniosku oraz analizując stan prawny i faktyczny stwierdzono, że zamierzona inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji wnioskowanej inwestycji celu publicznego.

Analizę przygotował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak