

GA. 6733.19.2019.AD

**D e c y z j a   n r   11 / 2019**  
**lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art.104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U.2017.1257) 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.2017.1073), *Rozporządzenia. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U.2003.1588) oraz art. 6 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. 2015.1774), po rozpatrzeniu wniosku z 02 lipca 2018 r.

ustalam dla Inwestora:  
**Gminy Żary o statusie miejskim**  
**pl. Rynek 1-5, 68-200 Żary**

warunki dla inwestycji celu publicznego polegającej na:  
**budowie gminnej drogi z odwodnieniem i oświetleniem.**

Lokalizacja inwestycji: **Żary, ul. Budowlanych - Brzostkowiowa**  
działki ewidencyjne nr: **212, 232/26 i 823/32, obr. 0001.**

- I. Warunki zabudowy wynikające z analizowanego obszaru:**  
tereny infrastruktury technicznej (komunikacji drogowej).
- II. Inwestycja obejmuje:**  
budowę drogi jednojezdniowej o przekroju ulicznym, pobocznymi, zjazdami oraz z odwodnieniem i oświetleniem ulicznym.
- 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.2018.1202.),
    - a) Należy zachować warunki wynikające z przepisów prawa ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z *Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie* (Dz.U.2013.640),
    - b) projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach.
  2. *ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (t.j. Dz.U.2015.460); 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* (Dz.U.2015.909);
    - a) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy, 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.2014.1446):
    - a) 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 Burmistrza,
- b) przedmiot inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Żary wpisanym do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze nr 71 z 1957r.);
- 4. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2015.909) 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.2013.1232):
  - a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.1397 z późn. zm.), inwestycja nie jest zaliczana jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

1. Projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami branżowymi.
2. Ustala się warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego:
  - a) funkcja: infrastruktura techniczna – komunikacja drogowa;
  - b) przyłącza i sieci należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi;
  - c) projektowane sieci podłączyć do istniejących systemów na warunkach właścicieli lub zarządców sieci;
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu polegające na montażu urządzeń niezbędnych do obsługi i bezpieczeństwa użytkowania inwestycji;
  - e) dopuszcza się zmianę parametrów drogi, jej przebiegu i lokalizacji projektowanej inwestycji w granicach przedmiotowych działek.

#### **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 dla 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. Zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
5. Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych oraz obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.
6. Teren inwestycji nie należy do obszarów lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.

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

1. Warunki obsługi komunikacji: projektowana ulica zostanie włączona do miejskiego układu ulicznego.
2. Infrastruktura techniczna – w przypadku wystąpienia kolizji z sieciami należy przebudować je na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci oraz zarządcę drogi.

#### **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:**

1. *Z organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – nie dotyczy.*
2. *Ochrony konserwatorskiej – nie dotyczy.*
3. *W odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy.*

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

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

#### **X. Załączniki:**

1. *Mapa ewidencyjna w skali 1 : 1000.*
2. *Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Projekt decyzji przygotował:  
arch. Artur Domagała

### **- Uzasadnienie -**

Postępowanie administracyjne przeprowadzono na podstawie wniosku Gminy Żary o statusie miejskim, pl.Rynek 1-5, 68-200, wniesionym w dniu 20 maja 2019 r. przez pełnomocnika: Pana Tomasza Grześkowiaka, prowadzącego firmę *TmG Tomasz Grześkowiak*, ul.Geodetów 43/7, 65-339 Zielona Góra. Działki ewidencyjne nr: 212, 232/26 i 823/3 obr. 0001, położone są Żarach i stanowią część terenu istniejących dróg oraz jej otoczenia. Przedmiotem inwestycji jest budowa gminnej drogi wewnętrznej o przekroju ulicznym, zjazdami oraz odwodnieniem i oświetleniem ulicznym.

Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji celu publicznego, objętej wnioskiem, poprzedzone zostało dokonaniem analizy stanu faktycznego i prawnego, zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzją określono warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi, 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 ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej 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. W okresie składania wniosków nie została wniesiona żadna uwaga do toczącego się postępowania.

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 podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Zgodnie z art.63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja 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.

W świetle wymagań art. 60 ust. 4 projekt decyzji opracowany został przez arch. Artura Domagałę.

Organ prowadzący postępowanie administracyjne odstąpił od uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, w odniesieniu do pasów dróg gminnych ze względu na fakt, iż Burmistrz Miasta Żary 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.

**- Pouczenie -**

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 uzyskanie 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 Burmistrza Miasta Żary, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art.127a §1 i 2 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który 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.

ARTUR DOMAGAŁA  
ARCHITEKT  
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE 1437/99

Z up. Burmistrza  
*Marek Iwlew*  
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Architektury i Zasad Komunalnych

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe Al. Jana Pawła II nr 5 68-200 Żary

2. a/a. `



## Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Opracowano dla inwestycji celu publicznego polegającej na:

### budowa gminnej drogi z odwodnieniem i oświetleniem

Lokalizacja inwestycji: **Żary, ul. Budowlanych, Brzaskwiniowa**  
działki ewidencyjne nr: **212, 232/26 i 823/3**  
obr. 0001.

Inwestor:  
**Gmina Żary o statusie miejskim**  
pl. Rynek 1-5  
68-200 Żary

- 1) Podstawa prawna analizy:
  - *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U.2018.1945),
  - *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.164.1589).
- 2) Charakterystyka obszaru analizowanego:

Inwestycja polega na budowie drogi gminnej wraz z instalacjami oświetlenia ulicznego i odwodnienia. Inwestycja stanowi infrastrukturę liniową i zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym.
- 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* 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?;
  - czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych 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?;
  - czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi?

Inwestycja dotyczy realizacji infrastruktury technicznej i w tym zakresie istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji zamierzenia.

Zgodnie z art. 59 ust.1 i 2 oraz 62 ust 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U.2010.1397).

Z warunków wynikających z *ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U.2015.909), 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.2014.1446 z późn. zm.) teren nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Teren inwestycji nie jest położony w obszarze chronionego krajobrazu.

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*.

Wnioskowany obszar obejmuje działki ewidencyjne (lub ich części) o numerach: 212, 232/26 i 823/3 – „dr” działka drogowa, własność komunalna,

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

*Z up. Burmistrza*  
**Marek Isolew**  
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Architektury i Zasobów Komunalnych

---

Analizę opracował:  
arch. Artur Domagała