

**D e c y z j a NR 4/2022**  
**o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

26.04.2022  
182/2022

Na podstawie art.104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) 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. z 2022 r. poz. 503), rozporządzenia. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588 ze zm.) oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1889 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.02.2022r złożonego przez Małgorzatę Dobrowolską, zam. Tatrzańska 6E, 68-200 Żary – pełnomocnika Gminy Przewóz, ul. Partyzantów 1, 68-132 Przewóz

--- u s t a l a m ---

lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na:  
**budowie sieci kanalizacyjnej sanitarnej**

**Lokalizacja inwestycji :** Przewóz, gmina Przewóz, ul. Spacerowa, Zielona, obręb 0011, dz. nr 353, 349, 333/2, 559, 257, 328, 225/2, 250/17, 250/21, 250/19

**I. Warunki zabudowy wynikające z analizowanego obszaru.**

Teren zabudowy mieszanej z przewagą zabudowy mieszkaniowej

**II. Inwestycja obejmuje następujący zakres prac:**

- budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej  $\varnothing$  315, 250, 200 i 160 mm PVC o dł ok 1300m wraz z studzienkami kanalizacyjnymi
- przebudowę istniejącej przepompowni ścieków

**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.2021 poz. 2351 ze zm.).

- projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych: architektonicznej i budowlanej.
- należy zachować warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe,

2. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1376 ze zm.);

-- należy zachować warunki wynikające z przepisów prawa ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zm.),

- wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy,

3. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm);

- 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 Wójta Gminy Przewóz,

- na dz. nr 225/2 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – st. Przewóz (AZP 71-09/13) stanowiące ślad osadniczy wczesnego średniowiecza i ślad osadniczy późnego średniowiecza ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków –

"Z uwagi na lokalizację inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego na inwestorze ciąży obowiązek zapewnienia badań archeologicznych podczas prowadzenia robót ziemnych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny"

4. Należy zachować i zabezpieczyć zieleni towarzyszącą ciągom komunikacyjnym. Zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. **o ochronie przyrody** (t.j Dz. U. 2021 r., poz. 1098 ze zm. ), *prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.*

5. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1326 ze zm), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
6. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. **w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** (t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 1839), inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko , - decyzja Wójta Gminy Przewóz z dnia 22.02.2022, znak sprawy RG.6220.3.2021/2022
7. należy zachować warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. **prawo wodne** (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm). w tym wynikające z odrębnych decyzji.

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

1. projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami branżowymi,
2. ustala się budowę sieci kanalizacyjnej
3. ustala się warunki zabudowy:
  - a) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych,
  - b) sieci uzbrojenia technicznego oraz przyłącza infrastruktury technicznej należy projektować z zachowaniem warunków odległości od istniejących sieci podziemnych,
4. realizacja inwestycji winna zapewniać warunki bezpieczeństwa użytkowania sieci oraz bezkolizyjnej wymiany awaryjnej

#### **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. teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
3. zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
4. teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
5. zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.

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

##### **1. Warunki obsługi komunikacji:**

##### **a) dojazdu i dojazdu:**

- należy zapewnić dostęp niezbędny do zapewnienia obsługi technicznej.

**b) realizacja miejsc parkingowych**

- nie dotyczy,

**2. Infrastruktura techniczna – projektowana lub istniejąca na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci:**

**a) kanalizacja deszczowa – nie dotyczy,**

**b) sieć wodociągowa – nie dotyczy,**

**c) kanalizacja sanitarna – zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci**

**d) sieć gazowa – nie dotyczy,**

**e) sieć elektroenergetyczna - nie dotyczy,**

**f) sposób unieszkodliwienia odpadów – nie dotyczy,**

**g) ogrzewanie – nie dotyczy,**

**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. *warunki w zakresie komunikacji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – określono w dz. VI*
2. *w zakresie melioracji wodnych: - nie dotyczy*
3. *w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego – nie dotyczy*
4. *w zakresie ochrony konserwatorskiej – postanowienie o umorzeniu postępowania ZN.5142.4.2022[Prze] z dnia 29.03.2022 r.*
5. *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - uzgodnienie uznaje się za dokonane na podstawie art. 53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
6. *w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy*

**IX. Załączniki:**

- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,

**- linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000**

*Projekt decyzji przygotowała – mgr inż. arch. Ewa Kania*

---- U z a s a d n i e n i e ----

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji celu publicznego, wystąpiła Pani Małgorzata Dobrowolska, zam. Akacyjowa 5, 68-200 Żary – pełnomocnik Gminy Przewóz, ul. Partyzantów 1, 68-132 Przewóz

Przedmiotem inwestycji jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej w Przewozie, gmina Przewóz, obręb 0011, ul. Spacerowa, Zielona, dz. nr 353, 349, 333/2, 559, 257, 328, 225/2, 250/17, 250/21, 250/19

Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w zakresie budowy i utrzymania ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej a także innych urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, zgodnie z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1889 ze zm.)* Ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, 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 i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz 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 w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny 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 pismem z dnia 28.02.2022

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.

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

Organ prowadzący postępowanie administracyjne odstąpił od uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogi gminnej ze względu na fakt, iż Wójt Gminy Przewóz jest zarówno organem zarządzającym drogami gminnymi jak i ustalającym warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt decyzji

został uzgodniony ze stosownymi organami w zakresie ich własności.

Biorąc powyższe pod uwagę decyzję uznano za uzgodnioną zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawca, może złożyć żądanie wymierzenia kary za nieterminowe wydanie decyzji. Żądanie składa się za pośrednictwem Wójta Gminy Przewóz,.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania 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 Wójta Gminy Przewóz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Z up. Wójta  
Damian Halabura  
Kierownik  
Referatu Zagospodarki

Z dniem 11.05.2022  
decyzja nr. 4/2022  
z dnia 21.04.2022 r.  
stała się ostateczna.  
Przewóz, dn. 11.05.2022 r.

Otrzymuje:

1. Inwestor
2. a/a

Do wiadomości: Starostwo Powiatowe w Żarach, Wydział Budownictwa

Z up. Wójta  
Damian Halabura  
Kierownik  
Referatu Zagospodarki