

znak sprawy: OŚP-I.6733.21.2024

data : 17-12-2024r

Na podstawie art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz 572 z późn. 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 2024r. poz. 1130), 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) oraz art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.poz.344 z późn. zm)

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: **Gminy Iłowa, ul. Żeromskiego 27, 68-120 Iłowa w imieniu której działa pełnomocnik Pan Bogusław Dworecki, al. Wojska Polskiego 130d, 68-200 Żary**

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

lokalizację inwestycji celu publicznego, dla inwestycji polegającej na:

**budowie oświetlenia drogowego- sieć elektroenergetyczna kablowa niskiego napięcia**  
lokalizacja inwestycji: **dz. nr 78/2, 142/1, 142/2, 155, 1624, 167/2, 13/4, 74/6, 21/2, 78/3 obręb Czyżówek gmina Iłowa.**

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

- tereny dróg

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

- budowa sieci kablowej 0,4 kv – do 800m.
- budowa słupów oświetleniowych
- budowa infrastruktury towarzyszącej

**III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - **Prawo budowlane**. (j. Dz. U. z 2024r. poz.725 z późn. zm.),
2. należy zachować warunki wynikające z przepisów prawa ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422),
  - a) projekt budowlany winien być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do projektowania w danej branży i zrzeszonych we właściwych izbach branżowych: architektonicznej i budowlanej.
  - a) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (Dz. U. z 2024r. poz.320 z późn. zm.) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. u z 2022r poz.1518.)
  - b) wszelkie prace prowadzone w pasie drogi wymagają uzyskania zgody jej zarządcy, przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego,
  - c) 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** (Dz. U. z 2022 poz.840 z późn.zm);
4. teren inwestycji nie znajduje się w strefie objętej ochroną konserwatorską
5. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (Dz. U. z 2024r.

- poz 82). teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
6. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. **w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na** (Dz. U z 2019 r., poz. 1839), inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
  7. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz. U z 2023 poz.1336) należy respektować ochronę istniejącej zieleni wysokiej polegającej na zabezpieczeniu pni drzew przed uszkodzeniami na czas prowadzenia robót.

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

1. projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami branżowymi,
2. ustala się budowę oświetlenia drogowego 0,4 kV
3. ustala się warunki zabudowy:
  - a) sieć należy wykonać zgodnie z warunkami wydanymi przez właściciela sieci
  - b) należy zachować normatywne odległości oraz warunki techniczne w zakresie realizacji sieci z zachowaniem odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego,
  - c) złącza należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi,
  - d) realizacja inwestycji winna zapewniać warunki bezpieczeństwa użytkowania sieci,

### **IV. 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, 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.

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

- a) **dojścia i dojazdy:** nie dotyczy
- b) **realizacja miejsc parkingowych i postojowych**  
- nie dotyczy

**Infrastruktura techniczna** – sieć należy wykonać zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wydanymi przez właściwego zarządcę sieci,  
- warunki techniczne w zakresie: sposobu prowadzenia robót i odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego należy uzgodnić z właściwymi zarządcami branżowymi,

#### **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.

### **VI. Uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust 4**

- 1) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami; **nie dotyczy**
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków; **nie dotyczy**
- 3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani; **nie dotyczy**
- 4) właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych; **nie dotyczy**
- 5) właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych; **nie dotyczy**
- 5a) starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; **nie dotyczy**
- 6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami- **milczące zgody organów**
- 7) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny; **nie dotyczy**
- 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; **nie dotyczy**
- 9) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
- 9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym; **nie dotyczy**
- 10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1; **nie dotyczy**
- 11) ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do:
- a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie; **nie dotyczy**
- b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu; **nie dotyczy**
- 12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do:
- a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska; **nie dotyczy**
- b) zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; **nie dotyczy**
- c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii; **nie dotyczy**
- 13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych; **nie dotyczy**
- 14) podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej; **nie dotyczy**

15) właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej.  
**nie dotyczy**

**VII. Załączniki:**

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji**

**- analizę funkcji terenu stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji**

*Projekt decyzji przygotował uprawniony urbanista – mgr inż. arch. Ewa Kania*

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

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie sieci elektroenergetycznej oświetlenia drogowego** wystąpił Pan Bogusław Dworecki pełnomocnik Gminy Iłowa

Do wniosku inwestor dołączył

- dwie kopie mapy w skali 1: 1000, na której Inwestor zaznaczył linie rozgraniczające teren inwestycji i planowaną budowę sieci

Wniosek spełnił przesłanki art. 52. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym, zgodnie z powyższym zawiadomiono strony postępowania poprzez obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego, dla w/w przedsięwzięcia.

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

Teren znajduje się w strefie objętej ochroną konserwatorską – układ urbanistyczny miasta Iłowa.

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 w drodze obwieszczenia a inwestor, właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości zostali zawiadomieni na piśmie w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

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 a inwestor, właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości zostali zawiadomieni na piśmie w sprawie ustalenia lokalizacji celu publicznego oraz o przysługujących im uprawnieniach.

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. Teren nie jest objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba uprawniona Niniejszą decyzję uzgodniono

zgodnie z art. 53 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji

--- **P o u c z e n i e** ---

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.

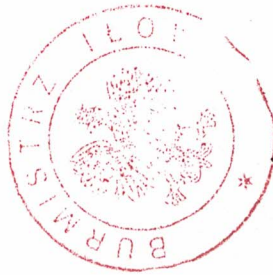
Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę poprzez przedłożenie we właściwym Starostwie Powiatowym odrębnego wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Iłowej, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Burmistrz  
*PaWEŁ LiCHWIŃSKI*

Otrzymują

1. Gmina Iłowa- pełnomocnik
2. Anna Strzelecka, ul. Traugutta 40, 68-120 Iłowa
3. Grażyna Filarowska, , Czyżówek 25, 68-120 Iłowa
4. Czesław Filarowski, Czyżówek 21, 68-120 Iłowa
5. Jan Słocki, Konin Żagański 100, 68-120 Iłowa
6. Iwona Słocka Konin Żagański 100, 68-120 Iłowa
7. Anna Predko, Czyżówek 51, 68-120 Iłowa
8. Arkadiusz Ziemia, ul. Ogrodowa 3, 68-102 Iłowa
- 9.A.a

Otrzymują

1. Starostwo Powiatowe w Żaganiu
2. Marszałek Województwa Lubuskiego

**Burmistrz Iłowej**

ul. Żeromskiego 27

**68-120**

**IŁOWA**

**ANALIZA FUNKCJI I CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
UWARUNKOWAŃ DO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI  
CELU PUBLICZNEGO**

**budowie oświetlenia drogowego- sieć elektroenergetyczna kablowa niskiego napięcia.**

**lokalizacja inwestycji: dz. 78/2, 142/1, 142/2, 155, 1624, 167/2, 13/4, 74/6, 21/2, 78/3 obręb  
Czyżówek gmina Iłowa.**

**(art. 62, ust. 2, art. 61 i art. 53 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.).**

**1. Obowiązek sporządzenia MPZP (art. 62, ust.2):** nie dotyczy wnioskowanej inwestycji

**2. Cel publiczny ponadlokalny** nie dotyczy wnioskowanej inwestycji.

**3. Dostęp do drogi publicznej:** nie dotyczy

**4. Uzbrojenie terenu (art. 61, ust. 1, pkt. 3):** sieć elektroenergetyczna

**5. Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 61, ust. 11, pkt. 4):**

**6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych (art. 53, ust. 3, pkt. 1):**

1) warunki wynikające z przepisów o ochronie środowiska: wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz 1839) inwestycja **nie zalicza się** do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2) warunki wynikające z przepisów o ochronie przyrody: nie dotyczy.

3) warunki wynikające z przepisów o ochronie dóbr kultury: nie dotyczy.

4) warunki wynikające z przepisów prawa wodnego: nie dotyczy.

5) warunki wynikające z innych przepisów (*w tym z art.. 53, ust. 4, pkt. 1, 3, 4 i 5*):

**7. Stan prawny terenu (art. 53, ust. 3, pkt. 2):** wnioskowana nieruchomości stanowi własność: osób fizycznych i gminy

**8. Stan faktyczny terenu** – działki stanowią tereny rolne , zabudowane i drogi

**9. Obszar analizowany – wnioski**

1) przedmiot wniosku nie mieści się w zakresie objętym przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) mamy bowiem do czynienia z urządzeniami infrastruktury technicznej (art. 61, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2) na skutek uwarunkowań wymienionych powyżej nie ma podstawy do wyznaczania obszaru analizowanego, do niniejszej analizy nie załącza się więc rysunku (obszaru analizowanego).

**BURMISTRZ**  
**Paweł Licharski**

**mgr inż. arch. Ewa Kania**

uprawnienia urbanistyczne:

decyzja z dnia 23.01.2002 r.

Prezesa U M i R M nr 1653

|                                                    |                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Nazwa materiału zgłoszonego<br>Złoty<br>2024.03.23 | Data wykonania kopii<br>6.6.2024. 11.01.2024 |
| Inspektor ewidencyjny materiału<br>40%             | Inspektor ewidencyjny materiału<br>40%       |
| Nazwa materiału zgłoszonego<br>Złoty<br>2024.03.23 | Data wykonania kopii<br>6.6.2024. 11.01.2024 |
| Inspektor ewidencyjny materiału<br>40%             | Inspektor ewidencyjny materiału<br>40%       |

Dane candidatej na dotychczasowe gronie dwulek  
 emendy przez nie spełniaj pod względem  
 dokonalosci kryterion obywatelskich  
 i standardow technicznych.