

znak sprawy: OŚP-I.6733.11.2025

data : 24-10-2025r.

Na podstawie art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. 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 Łowa, ul. Żeromskiego 27, 68-120 Łowa 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 461,485,490,483/9 obręb Łowa, gmina Łowa

I. Warunki zabudowy wynikające z analizowanego obszaru.

- tereny dróg

II. Inwestycja obejmuje następujący zakres prac:

- budowa sieci kablowej 0,4 kv – do 1000m.
- 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 2025r. 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);
teren inwestycji znajduje się w strefie objętej ochroną konserwatorską -układ urbanistyczny -miasta Łowa. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o

ochronie zabytków i opiece nad zabytkami kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego Burmistrza.

4. 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,
5. 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.
6. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz. U z 2024 poz.1478) należy respektować ochronę istniejącej zieleni wysokiej polegającej na zabezpieczeniu pni drzew przed uszkodzeniami na czas prowadzenia robót.
- 7.

III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład 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-milcząca zgoda*
- 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; - **nie dotyczy***
- 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

16) operatorem systemu p gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm-. 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 ---

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 Lichtański

Otrzymują

1. Gmina Iłowa- pełnomocnik

2. A.a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Żaganiu

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**

**budowa oświetlenia drogowego- sieć elektroenergetyczna kablowa niskiego napięcia
lokalizacja inwestycji: dz. nr 461, 485, 490, 483/9 obręb Iłowa , 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: układ urbanistyczny miasta Iłowa

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): nie dotyczy.

7. Stan prawny terenu (art. 53, ust. 3, pkt. 2): wnioskowana nieruchomość stanowi własność: Gminy Iłowa

8. Stan faktyczny terenu – działki stanowią teren Gminy Iłowa

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).

mgr inż. arch. Ewa Kania
uprawnienia urbanistyczne:
decyzja z dnia 23.01.2002 r.
Prezesa U M i R M nr 1653

BURMISTRZ

Paweł Lichtański

Województwo: lubuskie

Powiat: zagański

Jednostka ewidencyjna: 081004_4, Iłowa - Miasto

Obręb: 0001, 0001 łowa

Załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu
lokalizacji inwestycji celu publicznego
OŚP-I.6733.11.2025

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

