

RG.GB.6733.17.2014.10281

Jelcz-Laskowice, 01.12.2014r.

**Decyzja nr 15/2014**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 51 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianą) po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 6, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, Starostą Oławskim, Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego i Powiatowym Zarządem Drogowym w Oławie

**ustalam**  
**na rzecz: Gminy Jelcz-Laskowice**  
**lokalizację inwestycji**

obejmującej: rozbudowę remizy ochotniczej straży pożarnej w Minkowicach Oławskich wraz z zagospodarowaniem terenu i przebudową zjazdu. Przedsięwzięcie jest lokalizowane na działce nr 365/2 AM-2 oraz częściach działek nr 365/5 i 875/1 AM-2 obręb Minkowice Oławskie.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
    - funkcja: obiekt ratownictwa cywilnego;
    - nieprzekraczalna linia zabudowy: w licu elewacji frontowej budynku remizy;
    - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji na działkach nr 365/2 i 365/5, wynoszącej 0,2150 ha: do 0,25;
    - szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie: do 29m;
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki budynku: do 8,5m;
    - kąt nachylenia połaci dachu : dach płaski;
    - wysokość głównej kalenicy dachu: nie dotyczy;
    - układ połaci dachowych: dach płaski;
    - kierunek głównej kalenicy dachu: nie dotyczy.
  - b) **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).
  - c) **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Teren planowanej inwestycji położony jest w historycznym układzie ruralistycznym wsi Minkowice Oławskie z zachowanymi reliktnami prądiejowego i historycznego osadnictwa – wieś o metryce średniowiecznej i nowożytniej (stanowisko archeologiczne nr 50/67/82-32 AZP), który znajduje się w wykazie zabytków Gminy Jelcz-Laskowice, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, spełniającym wymogi art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474). Wskazany obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice Oławskie, w którym elementy dawnej struktury przestrzennej, w tym zabudowa, przetrwały w dobrym stanie, wraz z nawarstwieniami archeologicznymi stanowią zabytki w myśl art. 3 pkt. 4, 12 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 1, 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).

Ponadto w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że w przypadku realizowania robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenia badań archeologicznych.



Badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie decyzji – pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskanej przed pozwoleniem na budowę.

- Zamierzenie budowlane należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

Infrastruktura techniczna:

- Zaopatrzenie w wodę, dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejące przyłącza do budynku;
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych tymczasowo – do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej – do szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki; wywóz ścieków do oczyszczalni ścieków;
- Odprowadzenie wód opadowych na teren działki Inwestora;
- Gospodarka odpadami zgodnie z zasadami ustalonymi przez gminę Jelcz-Laskowice;

W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci poza terenem inwestycji objętym liniami rozgraniczającymi wytyczonymi na załączniku graficznym do niniejszej decyzji należy wystąpić o odrębną decyzję ustalającą w koniecznym zakresie lokalizację inwestycji.

Komunikacja:

- obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej – ul. Kościuszki - dz. Nr 875/1 AM-2 przez istniejący zjazd.

**e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

Przedmiotowa inwestycja nie może naruszyć interesów osób trzecich, a w szczególności nie ograniczać: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, kablowej łączności telefonicznej.

Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:

- wymagania dotyczące dróg, inwestowania w pasie drogowym i jego sąsiedztwie zostały określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r Nr 204, poz. 2086 z późn. zm.) oraz przepisach wykonawczych.

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

Należy spełnić techniczne warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), stosownie do § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

- Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst: Dz. U. z 2008 r Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że obszar zainwestowania jest położony w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, dla których dopuszczalny poziom hałasu winien zawierać się w granicach dopuszczalnych dla tych terenów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826 z późn. zm.).

Planowana inwestycja nie może wprowadzać do wody, ziemi lub powietrza wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst: Dz. U. z 2008 r Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) .

Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do



przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.).

Planowana inwestycja nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst: Dz. U. z 2008 r Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) .

– Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Z 2012 r, poz. 1031).

Planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i musi pozwolić na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r – Prawo wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 145).

Planowana inwestycja nie może powodować pogorszenia standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

**f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym terenów górniczych, zagrożonych powodzią, osuwisk)**

Działka inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 163 poz. 981) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

Teren zainwestowania nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, nie jest też wyspą i przymuliskiem. Z tych powodów teren inwestycji nie leży w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r – Prawo wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 145).

**g) Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą umocowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) i aktach wykonawczych do tej ustawy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32 ust. 1 i art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego).

W razie potrzeby należy wystąpić o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlany zgodnie z art. 9 ustawy Prawo budowlane.

Na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r – Prawo wodne (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 145) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej (...) – ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29 ust. 1 pkt. 1).

Teren planowanej inwestycji leży na obszarze gruntów zdrenowanych siecią drenarską. Zgodnie z art. 29, art. 65 ust. 1, art. 73 ust. 1 w nawiązaniu do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, zabrania się m. in.:

- zmiany stanu wód na gruncie – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczegółowych),
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczegółowych) robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.

Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

Ponadto zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawa wodnego wykonywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do właścicieli gruntów. W przypadku



konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 122 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

### **3. Uzyskane uzgodnienia i opinie**

Postanowieniem nr 1145/2014 z dnia 20.10.2014 r (data wpływu 22.10.2014 r ) **Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu** uzgodnił przedstawiony projekt decyzji z uwagami – uwzględniono pkt 2 lit. c.

Postanowieniem nr 632/2014 z dnia 4.11.2014 r (data wpływu 10.11.2014 r ) **Marszałek Województwa Dolnośląskiego** uzgodnił przedstawiony projekt decyzji z uwagami – uwzględniono pkt 2 lit. g.

**Starosta Olawski** nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

**Powiatowy Zarząd Drogowy w Olawie** nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

### **4. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej decyzji, na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 500 - załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

**Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów.

### **UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił w imieniu inwestora – Pan Rafał Onyszkiewicz. Wniosek zawierał elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Ustalono również że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Laskowice Olawskie uchwalony przez Gminną Radę Narodową w dniu 20.12.1985 r uchwałą nr VIII/45/85, zmieniony uchwałą nr XLII/271/93 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 5.08.1993 r. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego ustalono także, że działka planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwalonego uchwałą Rady Miasta Jelcz Laskowice z dnia 23 listopada 2005 roku nr XVII/253/2005) działki inwestycji na których jest planowana zabudowa kubaturowa są zlokalizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wykorzystując dane z zasobu Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Olawie rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W związku z art. 10 § 1 i art. 81 kpa – organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Wydziału i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

W związku z powyższym po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

#### POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Oławskiego.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za pośrednictwem Burmistrza Jelcza-Laskowice w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załącznik: nr 1 będący integralną częścią decyzji

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. arch. Wojciech Lubkiewicz  
wpisany na listę członków Dolnośląskiej  
Okręgowej Izby Architektów pod nr 418  
uprawnienia nr ewid. 8/00/DUW

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2012r., poz. 1282 ze zmianami)

**Z up. BURMISTRZA**

mgr inż. arch. Roman Litwicki  
Kierownik Wydziału  
Architektury i Nieruchomości

**Decyzja stała się ostateczna**  
**z dniem 05.01.2015r.**  
**i podlega wykonaniu.**

**INSPEKTOR**  
ds. gospodarki przestrzennej

*Domagalska*  
**Iwona Domagalska**

Otrzymują:

1. Gmina Jelcz-Laskowice, ul. Witosa 24, 55-220 Jelcz-Laskowice,
2. Powiatowy Zarząd Drogowy w Oławie, pl. Zamkowy 18, 55-200 Oława,
3. a/a





## KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:500

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18°), układ odn.: Kronsztadt 60

Załącznik nr 1  
 do decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego  
 nr 15/2014 z dnia 01.12.2014 r.  
 znak sprawy: RG.GB.6733.17.2014  
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



