

**Decyzja nr 5/2017**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 23 ze zm.)

**USTALAM**

na rzecz Gminy Jelcz-Laskowice lokalizację inwestycji celu publicznego obejmującej: budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków dla centrum rekreacji przy ul. Stawowej w Jelczu-Laskowicach, na częściach działek nr: 14 AM-12 i 21 AM-10 obręb Jelcz.

1. **Rodzaj inwestycji:** obiekty infrastruktury technicznej.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:**
  - 2.1 **Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - 2.1.1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:** zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków bytowych;
    - 2.1.2. Linia zabudowy: nie dotyczy;
    - 2.1.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
    - 2.1.4. Szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy;
    - 2.1.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: nie dotyczy;
    - 2.1.6. Geometria dachu: nie dotyczy;
    - 2.1.7. Kąt nachylenia połaci dachu: nie dotyczy;
    - 2.1.8. Wysokość głównej kalenicy dachu: nie dotyczy;
    - 2.1.9. Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie dotyczy;
    - 2.1.10. **Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków, i linii zasilającej przepompownię;
    - 2.1.11. Zagospodarowanie terenu inwestycji winno uwzględniać wymogi określone w art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.);
    - 2.1.12. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:
      - 2.1.11.1. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.);
      - 2.1.11.2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422 ze zm.);
      - 2.1.11.3. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016r. poz.1440.).
  - 2.2 **Warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - 2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagana przepisów:
      - 2.2.1.1 ustawy z 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 672 ze zm.);
      - 2.2.1.2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 469 ze zm.);
      - 2.2.1.3 ustawa z dnia 18.07.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 139 ze zm.);
      - 2.2.1.4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2015r. poz.1651 ze zm.);
      - 2.2.1.5 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.);
      - 2.2.1.6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 353 ze zm.);
      - 2.2.1.7 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. 2016 poz. 1131 ze zm.);
      - 2.2.1.8 rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 8.07.2004r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. 2014r. poz. 1800);
      - 2.2.1.9 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1412 ze zm.);



- 2.2.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
 Inwestycja powinna być realizowana zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.).  
 Przedmiotowe zamierzenie planowane jest w obszarze zachowanych reliktyw pradziejowego i historycznego osadnictwa, które znajdują się w wykazie zabytków gminy Jelcz-Laskowice, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków spełniającym wymogi art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 roku o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Przedmiotowy obszar stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 1, 2, 4, w nawiązaniu do art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014 r. Nr 1446 dla ustawy Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568).  
 - w przypadku dokonania w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych należy wstrzymać wszelkie prace i niezwłocznie powiadomić organ konserwatorski; w razie wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem konserwatorskim.

2.2.3. Teren inwestycji nie znajduje się:

- 2.2.3.1 na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 469 ze zm.), na którym:  
 a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,  
 b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,  
 2.2.3.2 na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;  
 2.2.3.3 na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**2.3 Warunków w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:  
 2.3.1.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1440);  
 2.3.1.2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 ze zm.);  
 2.3.1.3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2013 poz. 21 ze zmianami);  
 2.3.1.4 ustawy z 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 250.);  
 2.3.1.5 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 880 ze zm.).  
 2.3.2. Dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 1543D ul. Stawowej (dz. Nr 21 AM-10);  
 2.3.3. Zapotrzebowanie na:  
 2.3.3.1 energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej (wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez władającego siecią);  
 2.3.3.2 wodę – z wodociągu gminnego, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej;  
 2.3.3.3 kanalizację sanitarną – podłączenie do istniejącej sieci zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;  
 2.3.3.4 sieć telekomunikacyjną / instalację teletechniczną – nie wnioskowano;  
 2.3.3.5 energię ciepłą – nie wnioskowano.  
 2.3.4. Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującym prawem.  
 2.3.5. Sposób unieszkodliwiania odpadów – nie określono.  
 2.3.6. Wymagana ilość miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycji – nie określono.  
 2.3.7. Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

**2.4 Warunków dotyczących ochrony interesu osób trzecich:**

- 2.4.1. W przypadku konieczności zajęcia terenów sąsiadujących z terenami zamierzenia budowlanego przed przystąpieniem do robót uzyskać zgody właścicieli tych terenów na czasowe zajęcie celem realizacji inwestycji.  
 2.4.2. Zapewnić ochronę interesu osób trzecich:  
 2.4.2.1 przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;  
 2.4.2.2 przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;  
 2.4.2.3 przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;  
 2.4.2.4 przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;



2.4.2.5 przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

2.5 **Warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** Nie dotyczy.

### 3 **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

### **UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia wystąpił dnia 31.01.2017 r. Pełnomocnik Inwestora - Pan Robert Flis w imieniu firmy Ecoteq I. Bors R. Flis Sp. J. z siedzibą w Kielczowie.

Dla terenu inwestycji brak obecnie planu zagospodarowania przestrzennego – plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Jelcz-Laskowice, uchwalony przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach, uchwałą nr XXXIV/206/92 z dnia 13.11.1992 r., zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wygaś 31.12.2003 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. W takiej sytuacji zgodnie z przepisem art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego ustalono także, że obszar planowanej inwestycji częściowo leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – droga 1kG<sub>1</sub> ½ – nowe połączenie drogowe relacji Oława – Oleśnica III klasy technicznej.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice (uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005 roku nr XVII/253/2005) obszar inwestycji jest określony jako: „R - tereny rolnicze wyłączone z zainwestowania”, „KDG – projektowane drogi i ulice klasy „G” oraz istniejące i projektowane drogi i ulice klasy „D”.

Wykorzystując informacje z rejestru gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. z 2016r. poz. 778 ze zm.) tut. organ w dniu 02.02.2017r. zawiadomił strony w drodze obwieszczenia, a inwestora oraz właścicieli nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja, na piśmie, o wszczęciu postępowania w sprawie.

Stosownie do art. 50. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbadano spełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4. Stwierdzono że teren inwestycji jest lokalizowany na działkach o użytkach: dr, RVI i PsVI. Zatem zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015r, poz. 909 z późniejszymi zmianami) obszar objęty niniejszą decyzją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Ponadto stosownie do art. 63 ust. 3 organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projekt decyzji został uzgodniony stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 6, 9, 10, 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- **Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu** - organ 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;
- **Starostą Oławskim** w zakresie ochrony gruntów rolnych - organ 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.
- **Powiatowym Zarządem Drogowym w Oławie** - organ 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.
- **Starostą Oławskim** w zakresie zadań rządowych albo samorządowych - organ 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.
- **Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego** – organ postanowieniem nr 11/426/17 z dnia 22.02.2017r., znak: IRT/ZPP.426-14/648/17 uzgodnił projekt decyzji.
- **Wojewodą Dolnośląskim** - organ 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.



Stosownie do art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. z 2016r. poz. 778 ze zm.) tut. organ w dniu 02.03.2017r. zawiadomił strony w drodze obwieszczenia, a inwestora oraz właściciela nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja, na piśmie, o wydanych postanowieniach w sprawie.

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

### POUCZENIE

Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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/skutecznego zgłoszenia robót Staroście Oławskiemu.

Zgodnie z 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, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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

### Projekt niniejszej decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Wojciech Lubkiewicz  
wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr 418  
uprawnienia nr ewid. 8/00/DUW  
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

### Załączniki:

Załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7  
ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U z 2016r., poz. 1827)



**Z up. BURMISTRZA**

**Romuald Piórko**  
Zastępca Burmistrza

### Otrzymują:

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

**Decyzja stała się ostateczną**  
**z dniem 18. 04. 2017r.**  
**podlega wykonaniu.**

**INSPEKTOR**  
ds. gospodarki przestrzennej

**Domagańska**  
Iwona Domagańska