

**D e c y z j a NR proj / 2018  
o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

**Znak sprawy: GKPII.6733.1.2018.MJS**

**Tuplice, dn. 07.06.2018 r.**

Na podstawie art.104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 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 2017r. Poz. 1073 ze zm.). 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* (t.j. Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588) oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.05.2018r. (data wpływu 23.05.2018r.) złożonego przez Pana Jerzego Klimczak reprezentującego firmę Przedsiębiorstwo Projektowe „ELPLAN”, al. Konstytucji 3 Maja 15, 65-805 Zielona Góra, działającego w imieniu ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58

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

lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na:

**budowie sieci elektroenergetycznej nn- 0,4 kV służącej do zasilania obiektu handlowo-usługowego w m. Łazy,**

**Lokalizacja inwestycji : gmina Tuplice, działki nr 6, 25, 44, 60, 61/2, 66 obręb 0009 Łazy,**

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

Teren infrastruktury technicznej i drogowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- budowę sieci elektroenergetycznej kablowej nn długości ok. 19m,
- budowa linii napowietrznej długości ok. 238m.

**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. 2017r. Poz. 1332 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. z 2017r., poz.2222 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.),
  - 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** (Dz. U. Z 2017r., poz. 2187 ze zm.);
  - a) 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 Tuplice,,
    - teren znajduje się w obszarze ochrony zabytków- zespół ruralistyczny,
  - b) dla obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
  - c) na terenie objętym gminną ewidencją zabytków wykonywanie robót budowlanych wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków w drodze odrębnej decyzji;

4. Należy zachować i zabezpieczyć zielenią towarzyszącą ciągom komunikacyjnym. Zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. **o ochronie przyrody** (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 142 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. stawy z dnia 3 lutego 1995r. **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1161), 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 2017r., poz. 1405 ze zm.), inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
7. należy zachować warunki wynikające z Uchwały Nr XXXI/471/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa”
8. należy zachować warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. **prawo wodne** (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1566 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 elektroenergetycznej nn- 0,4 kV**,
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) **dojścia i dojazdy:**
    - 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** – nie dotyczy
  - d) **sieć gazowa** – zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci
  - e) **sieć elektroenergetyczna** - zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci
  - 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 – nie dotyczy
5. 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 ---

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji celu publicznego, wystąpił Pan Jerzy Klimczak reprezentujący firmę Przedsiębiorstwo Projektowe „ELPLAN”, al. Konstytucji 3 Maja 15, 65-805 Zielona Góra, w imieniu ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58.

Przedmiotem inwestycji jest budowa sieci elektroenergetycznej kablowej i napowietrznej nn w obrębie 0009 Łazy w gminie Tuplice .

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 2018 r. poz. 121 ). 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.

Teren objęty decyzją znajduje się w obszarze Parku Krajobrazowego Łuk Mużakowa w związku z czym należy zachować warunki wynikające z Uchwały Nr XXXI/471/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie utworzenia parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa”

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 podanego do publicznej wiadomości w dniu 30.05.2018 r. oraz zawiadomieniem o prowadzonym postępowaniu z dnia 30.05.2018 r.

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.

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.

---- **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 Wójta Gminy Tuplice, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



**Wójt Gminy**  
*Katarzyna Kromp*

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania (wg wykazu w aktach sprawy)
3. BIP Urzędu Gminy Tuplice
4. Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Tuplice
5. a/a

**Załącznik  
do decyzji Wójta Gminy Tuplice o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego polegającej na: **budowie sieci elektroenergetycznej nn- 0,4 kV służącej do zasilania obiektu handlowo-usługowego w m. Łazy,**

**Lokalizacja inwestycji : gmina Tuplice, działki nr 6, 25, 44, 60, 59, 61/2, 66 obręb 0009 Łazy,**

**dla Inwestora : ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Strzeszyńskiej 58**

1) podstawa prawna analizy:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1257 ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589)

2) ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1257 ze zm.) nie stosuje się przepisów dotyczących :

- ust. 1 pkt 1 w zakresie analizy warunków sąsiedztwa i parametrów zabudowy,
- pkt 2 w zakresie dostępu do drogi publicznej, nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Analizą objęto warunki w zakresie czy:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycja polega na budowie sieci elektroenergetycznej i w tym zakresie istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji zamierzenia.

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 i nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym: zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren objęty decyzją znajduje się w obszarze Parku Krajobrazowego Łuk Mużakowa w związku z czym należy zachować warunki wynikające z Uchwały Nr XXXI/471/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie utworzenia parku krajobrazowego „Łuk Mużakowa”

*Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w zakresie budowy i utrzymania ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania,*

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 2018 r. poz. 121).

Z warunków wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1161), teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działki nr 6, 61/2 obręb 0009 gminy Tuplice oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne niezabudowane.

Działki nr 25 obręb 0009 gminy Tuplice w ewidencji gruntów i budynków stanowią grunty rolne zabudowane

Działka 44, 60, 66 obręb 0006 oznaczone jest w ewidencji gruntów i budynków jako tereny dróg.

Wnioskodawca nie jest właścicielem działek.

Z warunków wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017r., poz. 2187 ze zm.) teren znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej zespół ruralistyczny wsi Łazy.

Planowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w przepisach odrębnych a tym samym nie ma podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1257 ze zm.).

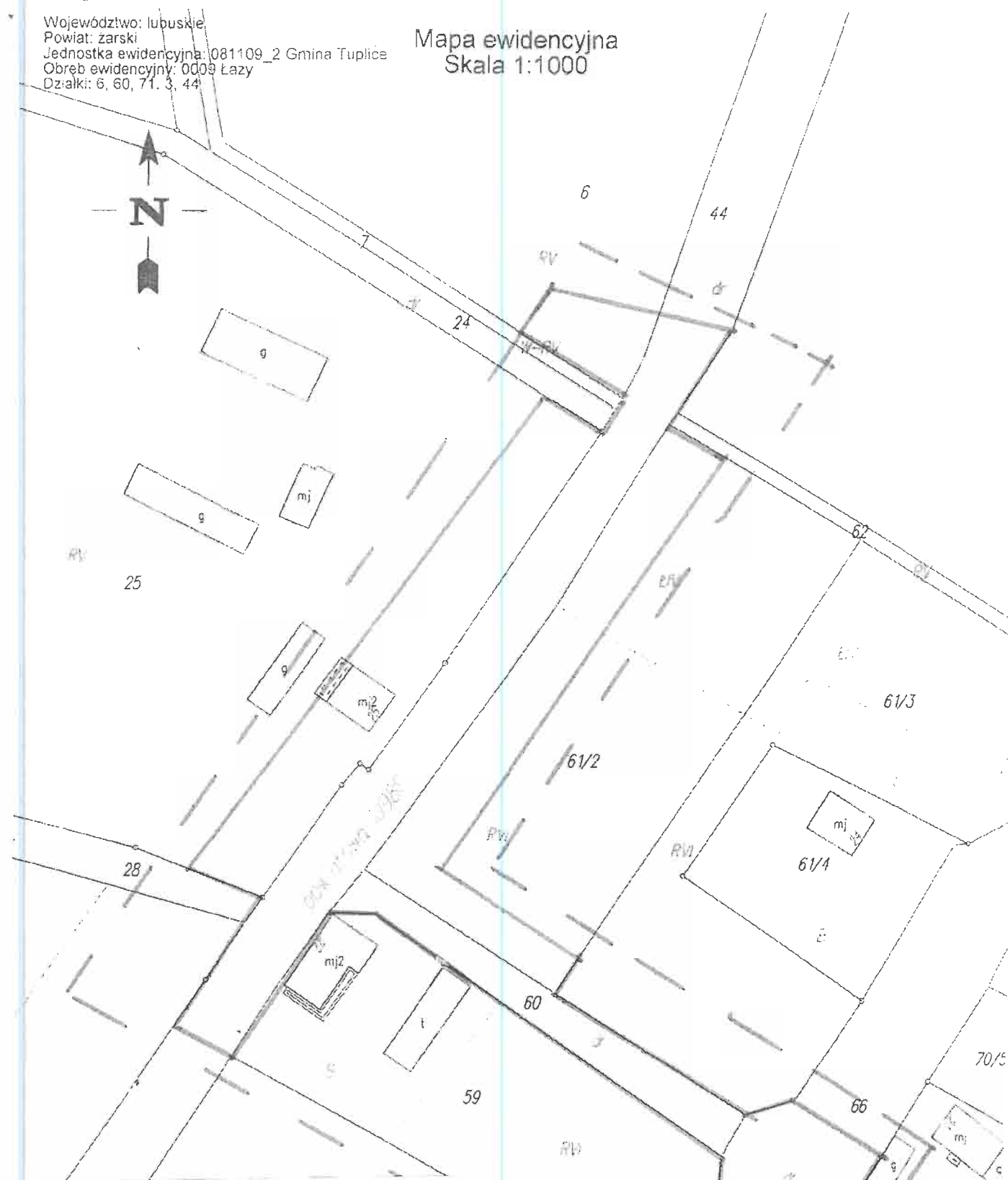
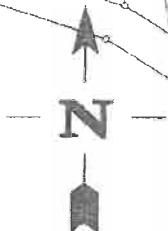
Załącznikiem graficznym do analizy urbanistycznej jest załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

**E** ARCHITEKT  
**Ewa Kania**  
upr. urbanistyczne nr 1653/2002r. UM/BBAA  


**Wójt Gminy**  
  
**Katarzyna Kromp**

Województwo: lubuskie  
Powiat: zarski  
Jednostka ewidencyjna: 081109\_2 Gmina Tuplice  
Obwód ewidencyjny: 0009 Łazy  
Działki: 6, 60, 71. 3, 44

# Mapa ewidencyjna Skala 1:1000



## LEGENDA

 GRANICA OPRACOWANIA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI  
- granica działki

Mapę wykonał: J. WJOZNIAK, GK 6640 312 2018  
5772

**ARCHITEKT**  
**Ewa Kania**  
upr. Urbanistyczne nr 1653/2002r. UMIRMI

71/3

73/4

Zarys nr 032018

Br-RV

Wzrost

