

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

Znak sprawy: GKPII.6733.2.2018.MJS

Tuplice, dn. 06.08.2018 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 18.06.2018r. (data wpływu 21.06.2018r.) złożonego przez Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, ul. Poprzeczna 1, 66-600 Krosno Odrzańskie, uzupełnionego pismem z dnia 03.07.2018 (data wpływu 06.07.2018), gdzie pełnomocnikiem ustalono Pana Krzysztofa Wiktorskiego iPME Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Dychowie 1A, 66-626 Dychów

--- 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 rezerwowego budynku w Nadodrzańskim Oddziale Straży Granicznej w Tuplicach,

Lokalizacja inwestycji : gmina Tuplice, działka nr 314/1 obręb 13 Tuplice

I. Warunki zabudowy wynikające z analizowanego obszaru.

Teren infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

II. Inwestycja obejmuje następujący zakres prac:

- budowę sieci elektroenergetycznej,
- budowa linii kablowej nn długości ok. 100m wraz ze złączami kablowymi,
- budowa agregatu prądotwórczego,

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 zieleń 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 wraz z agregatem prądowtównym oraz infrastrukturą towarzyszącą,**
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. z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – nie dotyczy
3. w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego – nie dotyczy
4. w zakresie ochrony konserwatorskiej – z Lubuskim Konserwatorem Zabytków
5. w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska

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 Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, ul. Poprzeczna 1, 66-600 Krosno Odrzańskie. Pełnomocnikiem jest Pan Krzysztof Wiktorski iPME Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Dychowie 1A, 66-626 Dychów.

Przedmiotem inwestycji jest budowa sieci elektroenergetycznej kablowej w celu zapewnienia zasilania elektroenergetycznego budynków Straży Granicznej w Tuplicach.

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 13.07.2018 r. oraz zawiadomieniem o prowadzonym postępowaniu z dnia 13.07.2018 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.



Otrzymują:

1. Pełnomocnik
2. BIP Urzędu Gminy Tuplice
3. Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Tuplice
4. a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Żarach
2. 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 rezerwowego budynku w Nadodrzańskim Oddziale Straży Granicznej w Tuplicach,**
Lokalizacja inwestycji : gmina Tuplice, działka nr 314/1 obręb 13 Tuplice,

dla Inwestora: Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, ul. Poprzeczna 1, 66-600 Krosno Odrzańskie

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.

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).

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.

Działka nr 314/1 obręb 13 gminy Tuplice oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane.

Wnioskodawca jest właścicielem działki.

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.

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 2453/2002r. UMIBA

z up. WÓJTA
Maria Kowalska
Sekretarz Gminy Tuplice