

**DECYZJA NR PROJ/2018  
o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

Znak sprawy: GKPII.6733.3.2018.MK

Tuplice, dnia 28.11.2018 r.

Na podstawie art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096) 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 2018 r. poz. 1945) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Inwestora - Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, ul. Poprzeczna 1, 66-600 Krosno Odrzańskie

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

warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie wiaty na 6 stanowisk postojowych na terenie Placówki Straży Granicznej w Tuplicach,**

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

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

Teren usług publicznych – straży granicznej.

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

- budowę wiaty wolnostojącej na 6 stanowisk do parkowania samochodów Straży Granicznej,
- budowa dojazdów i dojazdów wewnętrznych,
- budowa placu manewrowego,
- budowa przyłącza elektroenergetycznego długości ok. 17,0m,
- budowa, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej i towarzyszącej.

**3. 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. 2018r., poz. 1202 ze zm.)
  - 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** (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 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;
- 2) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (t. j. Dz. U. z 2018r., poz.2068); należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia 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, przed rozpoczęciem robót należy uzyskać pozwolenie na zajęcie pasa drogowego,
  - budowa nowego zjazdu z drogi publicznej lub jego przebudowa wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na jego lokalizację ,
  - usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż określona w art. 43 ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych,
  - 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 2018r., poz. 2067);
- 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 ,
- b) teren znajduje się w obszarze ochrony zabytków- zespół ruralistyczny:
- 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;
  - na terenie objętym gminną ewidencją zabytków wykonywanie robót budowlanych wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków w drodze odrębnej decyzji;
- 4) 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,
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – **Prawo ochrony środowiska** (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 799 ze zm.):
- 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 ;

- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. **w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** (t.j. Dz. U z 2014 r., poz. 112), należy zachować poziomy hałasu przypisane dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 6) należy zachować warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. **prawo wodne** (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1566 ze zm.).

#### **4. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) projekt budowlany opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
- 2) **ustala się budowę wiaty na 6 stanowisk postojowych na terenie Placówki Straży Granicznej w Tuplicach,**
- 3) ustala się warunki zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m od granicy działki z drogą i zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) szerokość elewacji frontowej budynku – 30 m z tolerancją do 20%,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1 kondygnacja,
  - d) geometria dachu – płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachu - do 40°,
  - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej– do 9,50 m
  - f) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 50% ;
  - g) dopuszcza się:
    - budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych o nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych – kostki betonowej,
    - budowę przyłączy elektroenergetycznych oraz infrastruktury technicznej.

#### **5. 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 do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, lub w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
3. teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
4. zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
5. teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
6. zakres nie należy do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.

## **6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :**

### **1) Warunki obsługi komunikacji:**

#### **a) dojścia i dojazdy:**

- z drogi publicznej poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne,

#### **b) realizacja miejsc parkingowych**

- na terenie posiadanej nieruchomości.

### **2) Infrastruktura techniczna :**

#### **a) kanalizacja deszczowa – na teren posiadanej działki,**

#### **b) sieć wodociągowa i kanalizacyjna – nie dotyczy**

#### **c) sieć gazowa – nie dotyczy**

#### **d) sieć elektroenergetyczna – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,**

#### **e) sposób unieszkodliwienia odpadów – nie dotyczy**

#### **f) ogrzewanie – nie dotyczy**

## **7. Wymaganie dotyczące ochrony osób trzecich:**

- 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;

- dokonywanie zmian naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;

- 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.

## **8. Uzgodnienia:**

1. w zakresie komunikacji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – określono w dz. 6
2. *ochrony konserwatorskiej- .....*
3. *ochrony gruntów leśnych - nie dotyczy,*
4. *w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego - nie dotyczy*
5. w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody- .....

## **9. Załączniki:**

**Analizę terenu oraz linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000**

*Projekt decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 2 i pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Przedmiotem inwestycji jest budowa wiaty do parkowania samochodów służbowych Straży Granicznej w Tuplicach.

Inwestycja zaliczona jest do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym w zakresie budowy i utrzymywania obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z art. 6 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204). 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”

Teren znajduje się w zespole ruralistycznym i wymaga zachowania warunków ochrony konserwatorskiej wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

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 27.11.2018r. oraz zawiadomieniem o prowadzonym postępowaniu z dnia 27.11.2018r.

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.

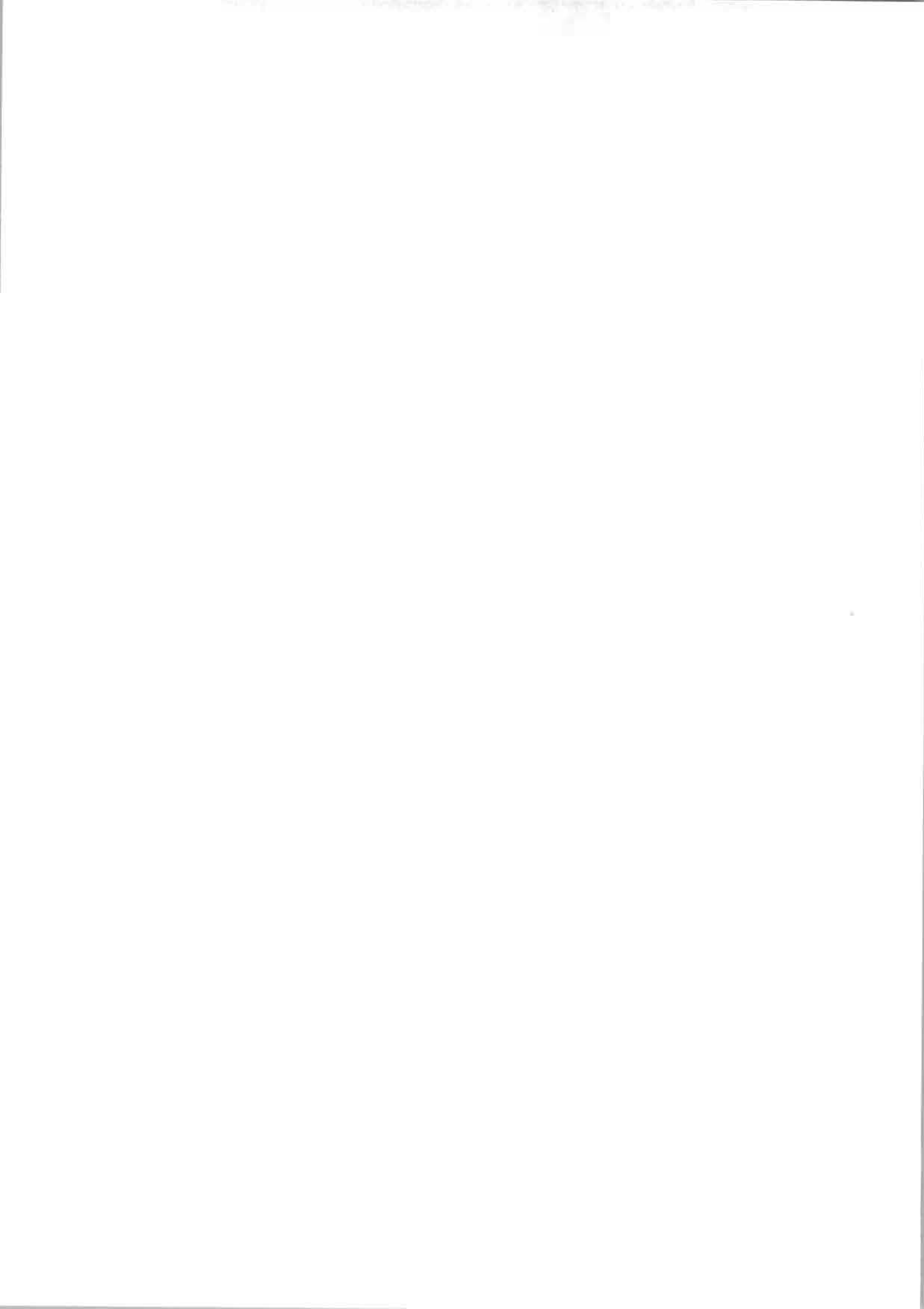
Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Wójta Gminy Tuplice, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

  
Katarzyna Gromp



**Otrzymują :**

Strony w aktach sprawy





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

znak sprawy: GKPII.6733.3.2018.MK

Tuplice, dnia 28.11.2018 r.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego polegającej na: **budowie wiaty na 6 stanowisk postojowych na terenie Placówki Straży Granicznej w Tuplicach.**

**Lokalizacja inwestycji :** gmina Tuplice, działka ozn. 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 2018r., poz. 1945)
- 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:

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 wiaty do parkowania samochodów służbowych Straży Granicznej 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 utrzymywania obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z art. 6 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204).

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 gmina Tuplice oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej ul. Poprzeczna 1, 66-600 Krosno Odrzańskie.

Z warunków wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r., poz. 2067) teren znajduje się w obszarze zespołu ruralistycznego podlegającego ochronie konserwatorskiej.

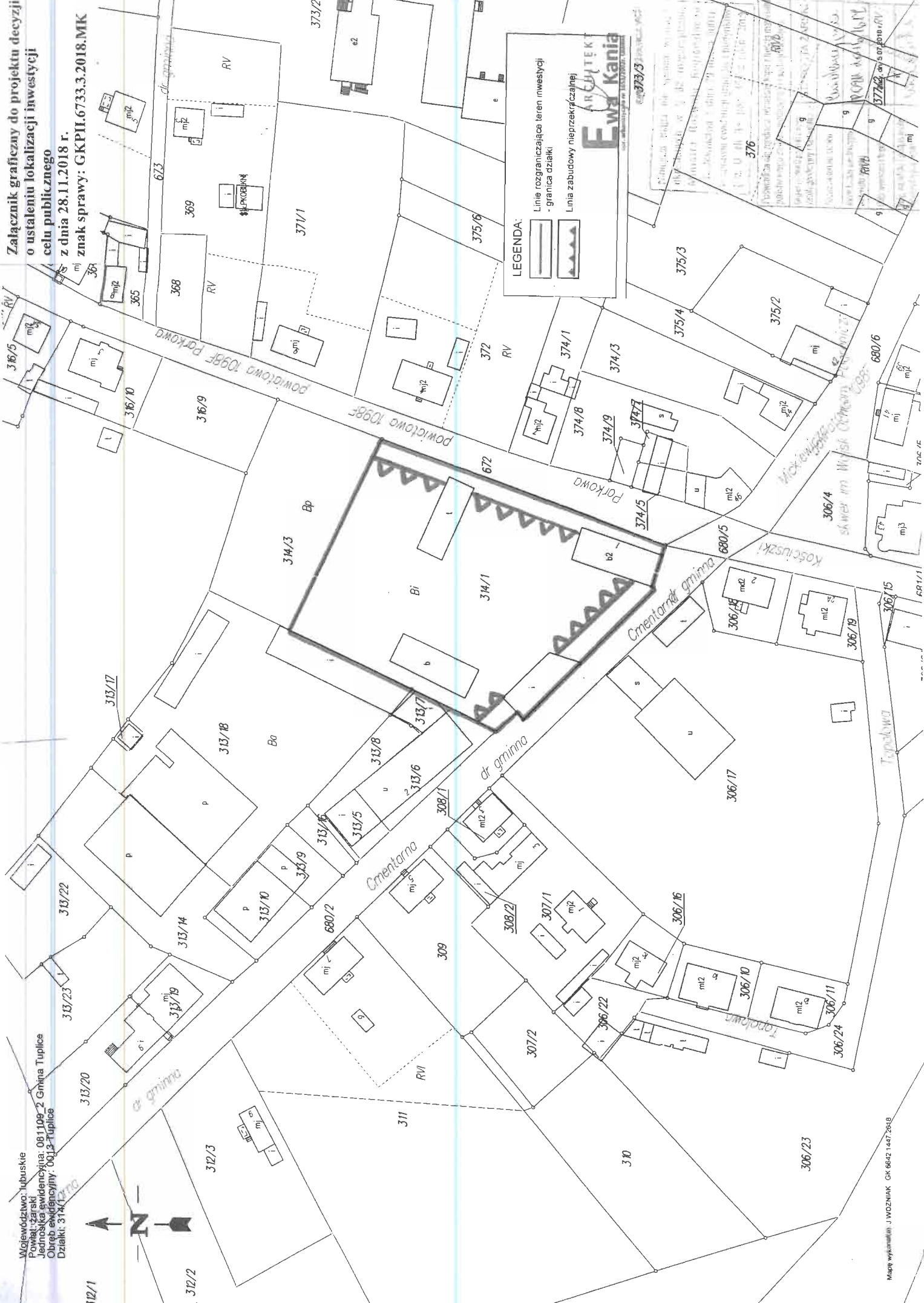
Planowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w przepisach odrębnych a tym samym nie ma podstaw do odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945).

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



*Katarzyna Kromy*

Załącznik graficzny do projektu decyzji  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji  
celu publicznego  
z dnia 28.11.2018 r.  
znak sprawy: GKPII.6733.3.2018.MK



Województwo: lubuskie  
Powiat: żarski  
Jednostka ewidencyjna: 081109-2 Gmina Tuplice  
Obszar ewidencyjny: 0013-Tuplice  
Dzielnica: 3141



**LEGENDA:**

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- granica działki
- Linia zabudowy nieprzeznaczalnej

**Ewa Kania**  
ARCHITEKT  
ul. ... 3733/3

