

Krzeszyce, dnia 16.12.2020r.

Nasz znak:GKB.6733.4.6.2020.C.P.

DECYZJA NR 5/2020 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Stosownie do art. 60 ust. 1 i 4; art. 4 ust. 2 pkt 1; art. 50 ust. 1; art. 51 ust. 1 pkt 2; art. 52; art. 53 ust. 1, 2, 3, 4 i 5; art. 54, art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020 r., poz. 293 ze zmianami), art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku: **Pani Eweliny Pszenicznej – działającej za pośrednictwem pełnomocnictwa Polkomtel Infrastruktura Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Konstruktorska 4, 02 – 673 Warszawa**

**ustalam
na rzecz firmy Polkomtel Infrastruktura Spółka z o.o.
lokalizację inwestycji celu publicznego**

na części działki oznaczonej nr ewidencyjnym 443/8, obręb ewidencyjny nr 0010 – KRZESZYCE, gmina Krzeszyce, polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej BT31659 „Krzeszyce 2” wraz z infrastrukturą techniczną.

1. Rodzaj inwestycji, która obejmuje budowę stacji bazowej telefonii komórkowej BT31659 „Krzeszyce 2”, składającej się z następujących elementów:
 - maszt telekomunikacyjny o wysokości do. 60,00 m n.p.t.;
 - zespół urządzeń nadawczo – odbiorczych oraz transmisyjnych umiejscowionych w szafach technicznych;
 - anteny sektorowe;
 - anteny radioliniowe;
 - platforma z szafami technologicznymi zlokalizowana u podstawy wieży;
 - zagospodarowanie terenu.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – obiekt infrastruktury technicznej.
3. Stan prawny terenu:
 - 3.1. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
 - 4.1. Obszar inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
 - 4.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji.
 - 4.3. W odniesieniu do granic nieruchomości o nr ewidencyjnym 443/8, w stosunku do których nie zostały ustalone linie zabudowy, należy zachować warunki dotyczące sytuowania projektowanej inwestycji do granic działki i od zabudowy na działkach

sąsiednich oraz urządzeń i obiektów terenowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4.4. Wysokość wieży – do 60 m n.p.t..

4.5. Inwestycję zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, polskimi normami i zasadami wiedzy technicznej.

5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

5.1. Inwestycja nie zalicza się do grupy mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przedstawionych obliczeń planowanego pochylenia anten dla mocy EIRP poszczególnych anten, ponieważ warunkiem takiej kwalifikacji instalacji jest brak miejsc dostępnych dla ludności w osiach głównych wiązek promieniowania anten w odległości od ich środków elektrycznych określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839). Na podstawie przeprowadzonej analizy wzdłuż osi głównych wiązek promieniowania anten stacji bazowej sieci Polkomtel BT31659 „Krzeszyce 2”, zlokalizowanej w miejscowości Krzeszyce, działka nr 443/8 stwierdza się, że zostały zachowane normatywne odległości od miejsc dostępnych zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., dlatego dla realizowanego przedsięwzięcia nie jest konieczne ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania oraz określenie granic takiego obszaru.

5.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

5.3. Na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalić można, iż wnioskowana działka sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako grunty orne.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

6.1. Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6.2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

6.2.1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

6.2.2. zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

6.2.3. niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Krzeszyce.

7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

7.1. Obszar inwestycji obsługiwany jest z publicznej drogi gminnej ul. Leśna – działka o nr ewidencyjnym 869.

7.2. Zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela ENEA Operator Sp. z o.o. w Sulęcinie na podstawie promesy z dnia 17.08.2020 r. znak: ZD/10379/2020.

7.3. Pozostałe zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej – nie dotyczy.

7.4. Odprowadzenie wód opadowych z dachu – nie dotyczy.

7.5. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – nie dotyczy.

7.6. Podłączenie do sieci teletechnicznej – na warunkach operatora.

7.7. Wykorzystanie istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki i telekomunikacji) znajdujących

- się na terenie inwestycji. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących przyłączy i sieci na całym obszarze objętym inwestycją oraz wykonanie nowych przyłączy na warunkach właściciela lub zarządcy sieci.
- 7.8. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
 - 7.9. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
 - 7.10. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych:
 - 7.10.1. Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na gminne składowisko odpadów.
 - 7.10.2. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 oraz zachować odległości zgodnie z § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065 ze zmianami).
8. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:
- 8.1. Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
 - 8.2. Projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich.
 - 8.3. Należy stosować odpowiednie przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r. Nr 109, poz. 719).
 - 8.4. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekt budowlany obiektu należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
 - 8.5. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogłaby wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.
 - 8.6. Inwestycję należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.
 - 8.7. Na podstawie §2 ust.7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy ustala się wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, poprzez zaprojektowanie inwestycji tak, aby spełnić warunki:
 - 8.7.1. Dotyczące naturalnego oświetlenia na działkach bezpośrednio sąsiadujących, zgodnie z §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065 ze zmianami).
 - 8.7.2. Zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z Działem VI rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065 ze zmianami).
9. Ochrona według przepisów odrębnych:
Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego inwestycją, ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego w oparciu o wniosek złożony przez Panią Ewelinę Pszeniczną – działającą za pośrednictwem pełnomocnictwa Polkomtel Infrastruktura Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Konstruktorska 4, 02-673 Warszawa z dnia 04.09.2020 r. o ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji określonej w pkt 1 niniejszej decyzji. Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 wspomnianej powyżej ustawy (każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych), postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż działka o nr ewidencyjnym 443/8 stanowi teren oznaczony symbolami: RV – grunty orne o powierzchni 1,88 ha, RVI – grunty orne o powierzchni 0,65 ha.

Ze względu na fakt, że działka, na której ma zostać zrealizowana przedmiotowa inwestycja, obsługiwana będzie z drogi gminnej – działka o nr ewidencyjnym 869, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji wymagał uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi. W związku, iż organem właściwym do uzgodnienia jest Wójt Gminy Krzeszyce, projekt decyzji został przekazany do wydziału drogownictwa Urzędu Gminy w Krzeszycach. Projekt został pozytywnie uzgodniony dnia 03 listopada 2020r.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) na podstawie:

- **art.53 ust.8 pkt 6 w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych** – w związku z nie zajęciem stanowiska przez Starostę Sulęcińskiego ul. Lipowa nr 18, 69 – 200 Sulęcín w terminie 2 tygodni od dnia (22.10.2020r.) to jest od otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane z dniem 05 listopada 2020r.

Sporządzenie projektu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów – Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod numerem LU 0133.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych stwierdza się, że istniała podstawa do wydania decyzji jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm.), wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji.

Inwestor w terminie ważności niniejszej decyzji winien wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Niniejsza decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wygasa z chwilą uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne, niż w wydanej decyzji lub uzyskania przez innego wnioskodawcę pozwolenia na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Wójty Gminy Krzeszyce, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tutejszym Urzędzie).

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) Strony postępowania – wg załącznika w aktach sprawy
- 3) aa/mk.

Do wiadomości:

1. Wojewoda Lubuski – ul. Jagiellończyka 8; 66 – 400 Gorzów Wlkp.
2. Marszałek Województwa Lubuskiego – ul. Podgórna 7; 65–057 Zielona Góra
3. Starosta Sulęciński – ul. Lipowa 18; 69 – 200 Sulęcín
4. Starostwo Powiatowe – Wydział Budownictwa, ul. Lipowa 18, 69–200 Sulęcín.