

Znak sprawy: BGN.II.6733.2.2018

Torzym, dnia 04.04.2018 r.

DECYZJA NR 3/2018 O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, 53 ust. 4 pkt 9, art. 54, art. 55, art. 56, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: Firmy P4 Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Taśmowej 7, 02-677 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Piotra Marczałak

ustalam na rzecz firmy P4 Sp. z o.o. lokalizację inwestycji celu publicznego

na działce oznaczonej nr ewid. 6/14, obręb ewid. Drzewce, Gmina Torzym, polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 „PLAY”.

1. Rodzaj inwestycji – inwestycja obejmuje budowę stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4. Stacja zlokalizowana będzie na maszcie stalowym. Wyposażenie stacji będą stanowić:
 - zespół urządzeń nadawczo-odbiorczych oraz transmisyjnych umiejscowionych w szafach systemowych;
 - anteny sektorowe pracujące w częstotliwościach 800 MHz, 900 MHz, 1800 MHz i 2100 MHz;
 - zespół anten parabolicznych;
 - elementy torów antenowych.
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 ewid. 6/14, 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, głównie należy zachować odległości od lasu znajdującego się na działkach sąsiednich.
 - 4.4. Maksymalna wysokość wieży – do 74 m.
 - 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 mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 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 oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.
 - 5.4. Wnioskowana działka nr ewid. 6/14 zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza nad Pliszką.
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, Burmistrza Miasta i Gminy Torzym.
7. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 7.1. Obsługa komunikacyjna z publicznej drogi gminnej – działka o nr ewid. 140/2, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
 - 7.2. Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach jej właściciela i dostawcy energii – Grupy Energetycznej ENEA Rejon Dystrybucji w Gorzowie Wlkp. lub z istniejącego przyłącza.
 - 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. 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.
 - 7.7. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
 - 7.8. Należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego określone przez jednostki branżowe.
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. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
 - 8.4. 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 2010 r. Nr 109 poz. 719).

- 8.5. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz projekty budowlane obiektów należy uzgodnić w zakresie i formie wymaganej przepisami odrębnymi.
9. Ochrona według przepisów odrębnych - teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym. Obszar objęty wnioskiem znajduje się w granicach występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Wielkopolska Dolina Kopalna nr 144 oraz 148 Sandr rzeki Pliszka.
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 Firmę P4 Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Taśmowej 7, 02-677 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Piotra Marczak z dnia 07.02.2018r. 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 ewid. 6/14 stanowi teren oznaczony symbolami: RV i RVI – „grunty orne” oraz Lz-RV i Lz-RVI – „grunty zadrzewione i zakrzewione” o łącznej powierzchni 1,20 ha.

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

- art. 53 ust. 4 pkt 6 ze Starostwem Powiatowym odnośnie ochrony gruntów rolnych, postanowienie z 12 marca 2018r. o sygn. MK.6123.47.2018.MKru – uzgodniono pozytywnie, z następującymi uwagami: w pouczeniu należy dodać informację, iż przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w przypadku lokalizacji na gruntach rolnych pochodzenia organicznego należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, zgodnie z art.11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁹ tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz.1161).
- art. 53 ust. 4 pkt 6 z Marszałkiem Województwa Lubuskiego w zakresie melioracji wodnych. Marszałek pismem z dnia 7marca 2018 przesłał projekt decyzji do uzgodnienia do Zarządu Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim na podstawie art.212 ustawy

Prawo wodne. Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., pismem z dnia 16 marca 2018r., znak PO.ZPU.1.052.24.2018 GK przekazał projekt decyzji do Zarządu Zlewni w Zielonej Górze zgodnie z § 18 pkt49 Statutu Gospodarstwa Wodnego. Pismem z dnia 4 kwietnia 2018 Zarząd Zlewni w Zielonej Górze poinformował, że nie wnosi uwag (milcząca zgoda). Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w/w sprawie w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 53 pkt 5).

- art. 53 ust. 4, pkt 8 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim. Pismem z dnia 19 marca 2018r., znak WPN-I.612.174.2018.DJ2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wyjaśnił, że działka ewidencyjna na której planowana jest inwestycja jest zlokalizowana na terenie obszaru, dla którego wyrokiem WSA w Gorzowie wlkp. z dnia 24 sierpnia 2017 r została stwierdzona nieważność rozporządzenia nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r.w części wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu. Brak postaw prawnych do uzgodnienia projektu decyzji przez Regionalnego Dyrektora Środowiska w Gorzowie Wlkp.
- Obszar objęty wnioskiem znajduje się w granicach występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Wielkopolska Dolina Kopalna nr 144 oraz 148 Sandr rzeki Pliszka oraz w granicach występowania udokumentowanych złóż węgla brunatnego. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia: z Ministrem Środowiska. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w/w sprawie w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 53 pkt 5).

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.

BURMISTRZ
inż. Ryszard Stanulewicz

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w przypadku lokalizacji na gruntach rolnych pochodzenia organicznego należy

uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, zgodnie z art.11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁹ tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz.1161).

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 Burmistrza Miasta i Gminy Torzym, 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 tut. Urzędzie).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca - Pan Piotr Marczak zam. ul. Modrzewiowa 6, 62-070 Pałędzie.
2. Strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy.
3. Tablica ogłoszeń UM w Torzymiu, BIP Torzym – zakładka ochrona środowiska, tablica ogłoszeń w miejscowości Drzewce- sołtys wsi.
4. Ad acta.

Sprawę prowadzi: Czesław Niekrasz; tel. 683416219; e-mail: referatbgn@torzym.pl

