

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.), w związku z art. 53 ust. 3 tej ustawy.

Dot. postępowania związanego z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej „**LBL7112C**” wraz z wewnętrzną linią zasilającą oraz kanalizacją kablową na terenie części działki o numerze 334, obręb Sadów.

ANALIZA warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu o której mowa w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 – 6 u.p.z.p.

1.1. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 1 u.p.z.p

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien znajdować się w obszarze (analizy), w którym znajduje się *co najmniej* jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. ***Wg § 2 pkt 1 lit. h rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, wnioskowana inwestycja zalicza się do obiektów infrastruktury technicznej. Jednoczenie zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344) inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu ustawy, ponieważ dotyczy obiektu łączności publicznej. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 u.p.z.p, przepisów ust. 1 i 2 – nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.***

1.2. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej o których mowa art. 61 ust 1 pkt. 2 u.p.z.p

Zgodnie z ww. przepisem teren wnioskowany pod zabudowę powinien mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej. Dostęp ten musi być faktyczny i prawny . Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 u.p.z.p, przepisów ust. 1 i 2 – nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej

1.3. Wyniki analizy uzbrojenia terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 u.p.z.p:

Zgodnie z ww. przepisem, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek ten uznaje się za spełniony

- w stanie istniejącym wnioskodawca przewiduje budowę stacji bazowej telefonii komórkowej „**LBL7112C**” wraz z wewnętrzną linią zasilającą oraz kanalizacją kablową. Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek wystarczający uzbrojenie dla realizacji zamierzenia budowlanego, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt.3 i ust.5 u.p.z.p.

1.4. Wyniki analizy w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 4 u.p.z.p :

Zgodnie z ww przepisem teren, wnioskowany pod zabudowę, nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskana przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 u.p.z.p.:

*Zgodnie z art. 50 ust. 1a u.p.z.p .ograniczeń wynikających z przepisu art. 61 ust.1 pkt. 4 nie stosuje się m.in. do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jaką niewątpliwie jest przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej „**LBL7112C**” wraz z wewnętrzną linią zasilającą oraz kanalizacją kablową na terenie części dz. o nr ew. 334 obręb Sadów . W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2022r. poz. 2409), realizacja inwestycji na ww. użytkach rolnych klas III lub wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego wymagać będzie uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej. Co oznacza, że spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.*

1.5.Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, o których mowa art. 61 ust.1 pkt. 5 u.p.z.p.

- Zgodnie z ww. przepisem decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi wnioskowany pod zabudowę teren *może* znajdować się w zasięgu działania *systemów drenarskich*, położonych w liniach rozgraniczających teren inwestycji, które wymagają w przypadku ich uszkodzenia, przebudowy w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej i swobodny przepływ wód. Przebudowę sieci drenarskiej należy wykonać w uzgodnieniu z Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Opolu ;
- Planowana inwestycja **nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**. Wskutek nowelizacji doszło do uchylecia przepisów § 2 ust. 1 pkt.7) oraz § 3 ust. 1 pkt. 8) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem z katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wyeliminowano wszelkie inwestycje radiokomunikacyjne.
- Teren inwestycji znajduje się w obszarze **GZWP nr 327 Zbiornik Lubliniec-Myszków nr ID 4702**. Zgodnie z art. 53 ust. 4 u.p.z.p. wydanie decyzji następuje po

uzgodnieniu z *Marszałkiem Województwa Śląskiego* - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych;

1.6. Wyniki analizy w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, o których mowa art. 61 ust. 1 pkt. 6 u.p.z.p.

Zgodnie z ww. przepisem zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, co oznacza, że spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 u.p.z.p.

Oznacza to, że wnioskowany teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 u.p.z.p, a wydanie decyzji zgodnej z przepisami odrębnymi jest możliwe po uzgodnieniu z właściwymi organami art. 53 ust. 4.

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w **art. 61 ust. 2 u.p.z.p.**:

Zgodnie z art. 61 ust. 2 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

- *nie dotyczy.*

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. **61 ust. 3 u.p.z.p.**: urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej (...)

- **warunek spełniony.**

ANALIZA WARUNKÓW, o których mowa w art. **61 ust. 4 u.p.z.p.**:

Zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

- *Nie dotyczy.*

Reasumując, zgodnie z art. 56 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Mając jednak na uwadze, iż lokalizacja planowanego przedsięwzięcia, wskazuje na konieczność uzyskania odrębnych uzgodnień, ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie prowadzonego postępowania, będzie możliwe po uzyskaniu wymaganych prawem zgód.

Z up. Wójta Gminy Koszęcin

Analizę sporządził:

mgr Szymon Kondracki, nr świadectwa 84/2021/WI- Politechnika Wrocław, Wydział Architektury; uprawniony do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)