

Dobra, dnia 20.02.2017 r.

Burmistrz Dobrej
Pl. Wojska Polskiego 10
62 – 730 Dobra
063 279 90 11

IGOŚR.6733.9.2016.CP

OBWIESZCZENIE

O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego / tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23/

Zawiadamiam

o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na wniosek T-Mobile Polska S.A. z/s ul. Marynarska 12, 02-674 Warszawa reprezentowany przez pełnomocnika: P. Grzegorza Czaban, dla inwestycji polegającej na: **budowie stacji bazowej telefonii komórkowej, obejmującej realizację wieży o wysokości do 56,0 m, urządzenia teletechniczne umieszczone na ramie, utwardzenie i ogrodzenie terenu** na nieruchomości oznaczonej nr geod.: **442** w miejscowości Miłkowice, gmina Dobra, w związku ze zmianą wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Postępowanie prowadzone będzie zgodnie z art. 53 ust. 4 z dnia 27 czerwca 2003r. ustawy o planowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz.778).

W związku z powyższym informuję, że strony mogą zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, składać wnioski i zastrzeżenia w siedzibie organu przy pl. Wojska Polskiego 10, pokój nr 6 w godzinach 7.30 - 15.30 lub telefonicznie pod numerem telefonu: 063 2799939.


BURMISTRZ
DOBREJ
Andrzej Piątkowski

Osoba bezpośrednio prowadząca sprawę Pan Marek Świętochowski.

Dobra; dnia 2017r.

Znak: IGOŚR.6733.9-CP.2016.2017

PROJEKT DECYZJI NR 9-CP/2016/2017
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

na podstawie:

- art. 50 ust. 1 i art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r, poz. 199, ze zm.),
- art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego,

Na wniosek z dnia 30-11-2016r,
zmieniony w dniu 30-01-2017r;

T-Mobile Polska S.A.
z/s ul. Marynarska 12, 02-674 Warszawa,

reprezentowany przez pełnomocnika:
P. Grzegorz Czaban
ul. Kobierczyka 24, 52-315 Wrocław,

Teren inwestycji:
część działki o nr ewid.: 442,
położonej w obrębie Miłkowice, w gminie Dobra

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

Budowie stacji bazowej telefonii komórkowej, obejmującej realizację wieży o wysokości do 54,0 m, urządzenia teletechniczne umieszczone na ramie, utwardzenie i ogrodzenie terenu.

I. Rodzaj inwestycji:

Rodzaj zabudowy: - obiekt infrastruktury technicznej:

- budowa maszty stacji bazowej telefonii komórkowej,
- budowa infrastruktury towarzyszącej,

Funkcja zabudowy – Maszt telefonii komórkowej wraz z antenami i urządzeniami sterującymi.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1.1 teren objęty wnioskiem oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji;
- 1.2 forma architektoniczna i charakter planowanej zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) gabaryty planowanej zabudowy (budowla):
 - całkowita wysokość instalacji – max 54,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie ustala się,

- dach – nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi kalenicy budynku – nie dotyczy,
 - ogrodzenie – o wys. max 2,5 m,
2. ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 2.1 wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2016r, poz. 672) - nie dotyczy,
- 2.2 Obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających negatywny wpływ na środowisko.
Zgodnie z oświadczeniem Inwestora oraz załączoną „Kartą informacyjną przedsięwzięcia”, zainstalowane na wieży anteny, emitujące pola elektromagnetyczne, nie przekraczają dopuszczalnych norm i równoważna moc promieniowana izotropowo wyznaczona dla każdej z anten, nie wykracza poza ustalone wielkości i odległości od emitora; zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 (ze zm.), w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
Zgodnie z art. 124 ust. 2 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska – anteny zaprojektowane do instalacji na przedmiotowej inwestycji nie wywierają oddziaływania na miejsca dostępne dla ludności. (Przez miejsca dostępne dla ludności rozumie się wszelkie miejsca, z wyjątkiem miejsc, do których dostęp ludności jest zabroniony lub niemożliwy bez użycia sprzętu technicznego).
- 2.3 planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 03 października 2008 r, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2013r, poz. 1235, ze zm.),
- 2.4 obiekt nie jest wymieniony w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2016r, poz. 71) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – spełnia wymagania określone w § 2, ust. 1, punkt 7, litera a, oraz § 3, ust. 1, punkt 8, litera d, w/w Rozporządzenia,
- 2.5 przedmiotowa inwestycja znajduje się w strefie ochrony przyrody „Uniejowskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego”, obszar ten chroniony jest przepisami Uchwały nr 53 WRN w Koninie z dnia 29 stycznia 1986r,
- 2.6 niniejsza decyzja nie upoważnia do wycinki drzew, na wycinkę drzew znajdujących się na przedmiotowej działce należy uzyskać stosowne pozwolenie,
- 2.7 nie należy zmieniać stanu wód na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej,
- 2.8 w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,
3. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 3.1 inwestycja nie jest lokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014r, poz. 1446, ze zm.),

- 3.2 inwestycja nie jest realizowana na obszarze objętym ochroną konserwatorską,
4. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 4.1 zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
- 4.2 zapotrzebowanie w energię elektryczną - w ramach projektowanego przyłącza, z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 4.3 zapotrzebowanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- 4.4 odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – nie dotyczy,
- 4.5 odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych - na teren nieutwardzony w granicach własnej nieruchomości,
- 4.6 obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z zachowaniem dotychczasowej dostępności komunikacyjnej z przyległej drogi gminnej, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela bądź zarządcę drogi,
- 4.7 zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2015r, poz. 460, ze zm.) lokalizowanie zjazdów i urządzeń w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie odrębnej decyzji,
- 4.8 dla potrzeb realizacji inwestycji możliwa jest potrzeba wykonania tymczasowych placów manewrowych i dróg dojazdowych – realizację których na etapie wykonania robót należy uzgodnić z właścicielami i zarządcami terenów ich przebiegu,
5. ustalenia wymagań dotyczących interesów osób trzecich:
- 5.1 wymagane oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 5.2 obiekt budowlany wraz z związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno- budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań określonych w art. 5 Prawa budowlanego,
- 5.3 wynikająca z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane realizacja przedmiotowego zamierzenia nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 5.4 prace budowlane powinny być prowadzone zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
6. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym wymagania ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- 6.1 teren inwestycji nie jest położony na terenach szkód górniczych,
- 6.2 uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- 6.3 uzgodnienie w zakresie urządzeń melioracyjnych:
- 6.4 uzgodnienie w zakresie ochrony przyrody:
- 6.5 uzgodnienie w zakresie ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi:
- 6.6 uzgodnienie z zarządcami dróg, przyległych pasów drogowych:

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, który stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000.

Informacja:

1. stosownie do treści art. 65 w/w ustawy niniejsza decyzja utraci ważność, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
2. niniejsza decyzja:
 - nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej,
 - nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej i leśnej, pozwolenia na budowę, lecz może stanowić podstawę do ubiegania się o nie.

W celu uzyskania decyzji – **pozwolenia na budowę** inwestor winien wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starosty po uprzednim uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi decyzji, pozwoleń i uzgodnień lub opinii, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r; prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016r, poz. 290, ze zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 30.11.2016r; ze zmianą do wniosku, wprowadzoną pismem z dnia 30-01-2017r, dotyczącą korekty lokalizacji wieży na działce oraz jej całkowitej wysokości; Pan Grzegorz Czaban - pełnomocnik, reprezentujący T-Mobile Polska S.A. z/s Warszawa ul. Marynarska 12, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej, obejmującej budowę instalacji wieży o wysokości do 54,0 m, urządzeń teletechnicznych oraz utwardzenia terenu i budowy ogrodzenia, na części nieruchomości działki o nr ewid. 442, położonej w Miłkowicach – obręb Miłkowice, gmina Dobra.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia lub opinie organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona analiza zgodnie z Rozporządzeniem 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 wykazała, że planowana inwestycja nie koliduje z rozstrzygnięciami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra i zasadami kształtowania ładu urbanistyczno - architektonicznego określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu budowlanego należy przestrzegać ustaleń zawartych w niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie za pośrednictwem Burmistrza Dobrej w terminie 14 dni od daty jego doręczenia.

Burmistrz Dobrej stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeśli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

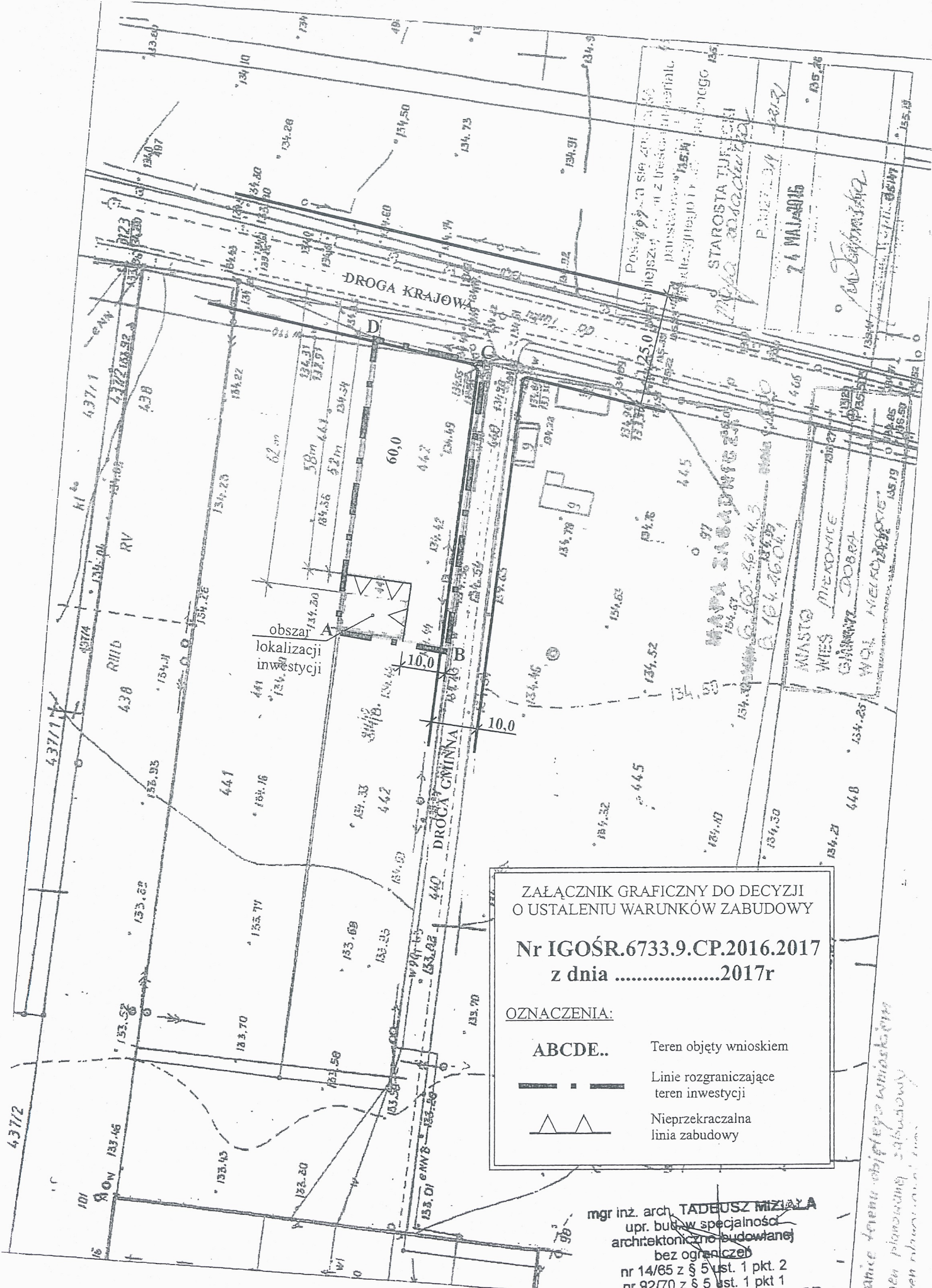
1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.

Załączniki:

1. wynik analizy wraz z załącznikiem graficznym,
2. załącznik graficzny do decyzji.

Otrzymują:

1. wnioskodawca
2. strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Nr IGOŚR.6733.9.CP.2016.2017
z dnia2017r

OZNACZENIA:

ABCDE..	Teren objęty wnioskiem
- - - - -	Linie rozgraniczające teren inwestycji
▲ ▲	Nieprzekraczalna linia zabudowy

mgr inż. arch. **TADEUSZ MIZIAJA**
upr. bud. w specjalności
architektoniczno-budowlanej
bez ograniczeń
nr 14/65 z § 5 ust. 1 pkt 2
nr 92/70 z § 5 ust. 1 pkt 1
98-200 Sieradz, ul. Rowst. W-wy 5/9

Granice terenu objętego wnioskiem
 Teren planowanej zabudowy
 Teren objęty wnioskiem

WYNIK ANALIZY

sporządzony na podstawie przepisów ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dla inwestycji polegającej na:

budowie stacji bazowej telefonii komórkowej, wraz z niezbędną infrastrukturą

na terenie położonym:

w miejscowości **Milkowice**
oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 442 (część działki)
(**obręb Milkowice**)

Wyniki zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Możliwość spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

- Sposób użytkowania obiektów budowlanych:

instalacja infrastruktury teletechnicznej, stacja bazowa telefonii komórkowej.

- Linia zabudowy:

linie wyznaczone na załączniku graficznym,

- Wskaźnik intensywności zabudowy:

nie ustala się,

- Szerokość elewacji frontowej:

nie ustala się,

- Wysokość obiektu:

max 54,0 m,

- Geometria dachów i wysokość okapu:

nie dotyczy,

- Dostęp do drogi publicznej:

obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi gminnej - poprzez projektowany dojazd wraz z niezbędnym placem manewrowym.

2. Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego:

- *istnieje.*

3. Przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- *teren lokalizacji inwestycji - nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze (położony poza obszarem gleby kl. III).*

4. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- *nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.*

- *planowaną inwestycję należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r, w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, poz. 1193, ze zm.).*

– *W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie występujących w ewidencji wód, urządzeń wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.*

W związku z powyższym zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO WYNIKU ANALIZY

Nr IGOŚR.6733.cp.9.2016.2017

OZNACZENIA:



Granice obszaru
analizowanego

ABCDE..

Teren objęty wnioskiem



Linie rozgraniczające
teren inwestycji

Województwo: wielkopolskie

Powiat: Powiat Turecki

Jednostka ewidencyjna: Gmina Dobra

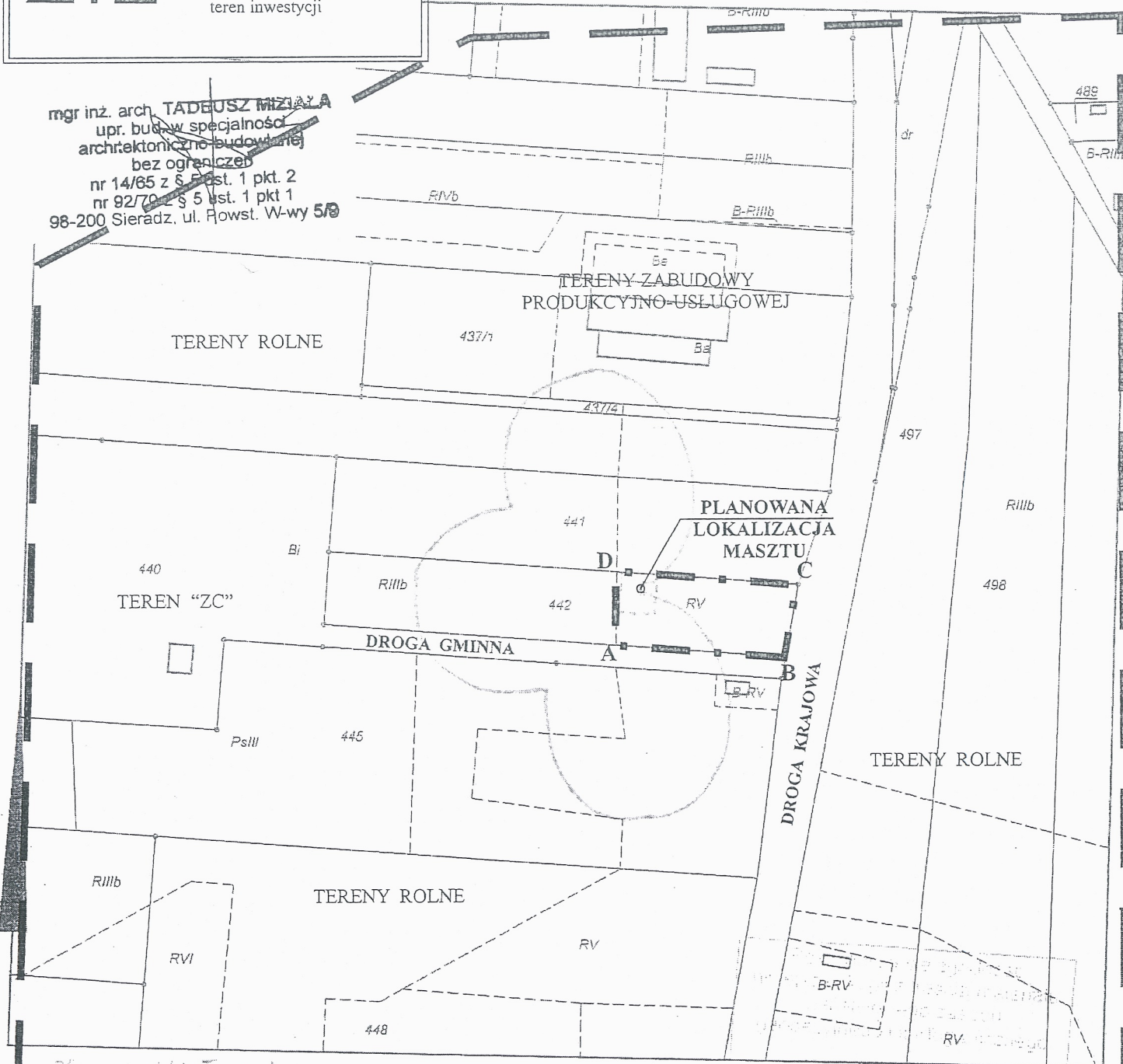
Obręb ewidencyjny: MILKOWICE

Arkusz: 4

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:2000

mgr inż. arch. ~~TADEUSZ MIŁOZA~~
upr. bud. w specjalności
architektoniczno-budowlanej
bez ograniczeń
nr 14/65 z 8 Państ. 1 pkt. 2
nr 92/70 z 5 Państ. 1 pkt 1
98-200 Sieradz, ul. Rowst. W-wy 5/9



- Obszar oddziaływania
- Teren planowanej inwestycji

Mapa omalowana
1993.246
24 MAR 2010
Wapińska

Wykonał Izabela Wapińska

Izabela Wapińska
podpis wykonawcy

ANALIZA

**do decyzji znak: IGOŚR.6733.9-CP.2016.2017
z dnia2017r**

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzona na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; dla inwestycji polegającej na:

Rodzaj i miejsce inwestycji:

budowie stacji bazowej telefonii komórkowej, na działce nr 442, w miejscowości Miłkowice

2. Podstawa opracowania:

- wniosek Inwestora,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016r, poz. 778, ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589),
- § 3 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Analiza obejmuje:

I. Granice obszaru objętego analiza

Zgodnie z § 3, ust. 1 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowanie administracyjne wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczono obszar analizowany. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono wokół działki w odległości nie mniejszej niż po 3-szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy oraz nie mniejszej niż 50 m od każdej z granic terenu inwestycji.

Granice obszaru analizowanego wykreślono na kopii mapy ewidencyjnej, w skali 1:2000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy.

Załącznik graficzny do decyzji - przedstawiono jako wynik analizy na mapie w skali 1:1000, w zakresie obejmującym lokalizację inwestycji.

II. Analiza obszaru i wnioski

1. Funkcja obszaru:

Teren inwestycji położony jest w terenach rolnych (upraw polowych). Gdzie występująca w niewielkim stopniu istniejąca zabudowa, pełni głównie funkcję gospodarstw rolniczych (siedliska rolnicze). Zgodnie ze Studium zagospodarowania przestrzennego gminy, planowana inwestycja znajduje się na terenach przeznaczonych pod produkcję rolniczą. Teren inwestycji znajduje się w obszarze Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

- Możliwym jest lokalizowanie obiektów infrastruktury teletechnicznej w obszarach produkcji rolniczej.

2. Parametry cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z §2 pkt.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) „cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu”

Planowana inwestycja stanowi pojedynczy element w otoczeniu, brak jest w obszarze analizowanym obiektów o podobnym charakterze. Dla przedmiotowej inwestycji zastosowano zatem przepisy, przewidziane dla tego rodzaju przypadków; – zawarte w ust. 4 § 4, ust. 2 § 5, ust. 2 § 6, ust. 4 § 7, Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003, w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; które pozwalają na ustalenie parametrów planowanej zabudowy w sposób inny, wynikający z przeprowadzonej analizy.

2.1. Linia zabudowy

W myśl § 4 rozporządzenia obowiązującą linię nowej zabudowy (...) wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy.

Lokalizacja instalacji wieży stacji bazowej telefonii komórkowej – ustalona na podstawie opracowania: „Kwalifikacji przedsięwzięcia pod względem konieczności sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko”. Dojazd do obiektu zapewni droga gminna skomunikowana z przedmiotową działką.

2.2. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

W myśl § 5 ust. 2 dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy (...).

- Nie ustala się.

2.3. Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia j.w szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach na obszarze analizowanym z tolerancją do 20%.

W myśl § 6 ust. 2 dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej jeżeli wynika to z analizy.

- Nie ustala się.

2.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Zgodnie z § 7 rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio na działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość elewacji budynków na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się średnią wysokość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się określenie innej wysokości jeżeli wynika to z analizy.

- Maksymalna wysokość całkowita instalacji – 54,0 m.

2.5. Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych.

Ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym - § 8 rozporządzenia.

- Nie ustala się.

3. Dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej, należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

* Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej, należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

- Teren przeznaczony pod inwestycję ma pośredni dostęp do drogi gminnej, poprzez projektowany dojazd i plac manewrowy.

4. Możliwość uzbrojenia.

Działka obejmująca teren inwestycji (w obszarze realizacji) jest nie uzbrojona, wymagane instalacje (elektryczne), realizowane będą w ramach inwestycji.

5. Zgody na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania w/w zgody. Lokalizacja wieży zaplanowana została poza obszarem gleb chronionych klasy I-III.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi.

6.1. Ustawa Prawo ochrony środowiska z 27.04.2001r. (t.j. Dz. U. z 2016r, poz. 672):

- * zamierzenie inwestycyjne może być (w zależności od rodzaju anten) zaliczane do przedsięwzięć oddziałujących szkodliwie na środowisko i zdrowie ludzi i wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska. -> Zgodnie z oświadczeniem Inwestora oraz załączoną „Kartą informacyjną przedsięwzięcia”, zainstalowane na wieży anteny, emitujące pola elektromagnetyczne, nie przekraczają dopuszczalnych norm i równoważna moc promieniowana izotropowo wyznaczona dla każdej z anten, nie wykracza poza ustalone wielkości i odległości od emitora; zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 (z późn. zmianami),
- * dla planowanego przedsięwzięcia (zgodnie z wyżej cytowanym opracowaniem) – anteny zaprojektowane do instalacji na przedmiotowym maszcie NIE wywierają oddziaływania na miejsca dostępne dla ludności. Zgodnie z art. 124 ust. 2 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska - Przez miejsca dostępne dla ludności rozumie się wszelkie miejsca, z wyjątkiem miejsc, do których dostęp ludności jest zabroniony lub niemożliwy bez użycia sprzętu technicznego.
- * Strefa oddziaływania anten – max 200 m od każdej z anten; w zakresie od 0⁰ do 11⁰ pochylenia wiązek promieniowania; na wysokości 51,3 m oraz w kierunkach zainstalowanych azymutów. Wiązka oddziaływania biorąc pod uwagę odchylenie, na granicy obszaru oddziaływania (200 m), występuje na wysokości – 12,5 m nad poziomem terenu. Istniejąca oraz planowana zabudowa, w najbliższym otoczeniu, nie osiąga w/w wartości.

Zamierzenie opisane we wniosku nie jest inwestycją figurującą w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w/s określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

Dla inwestycji nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

6.2. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004r. (t.j. Dz. U. z 2015r, poz. 1651, ze zm.):

Teren inwestycji leży w granicach obszarów prawnie chronionych - obszar „Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”, obszar ten chroniony jest przepisami Uchwały nr 53 WRN w Koninie z dnia 29 stycznia 1986r.

6.3. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.08.2003r. (t.j. Dz. U. z 2014r, poz. 1446, ze zm.):

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty opieką konserwatorską, nie jest położony w sąsiedztwie obszarów prawnie chronionych.

6.4. Ustawa o drogach publicznych z dnia 21.03.1985r. (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 460, ze zm.):

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy - wymaga uzgodnienia z zarządzającymi drogami.

6.5. Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2015r, poz. 469, ze zm.):

Inwestycja nie jest położona na obszarach o ewentualnym zagrożeniu powodziowym.

Analizę opracował:
mgr inż. architekt Tadeusz Miziała,
członek ŁOIA nr LO 0404.