

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

DZIAŁKI NR EWID. 4234 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI GOLCOWA, PRZEWIDZIANEGO POD REALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO POD NAZWĄ „ BUDOWA STACJI BAZOWEJ TELEFONII KOMÓRKOWEJ P4 Sp z o.o. BRZ7005_A” WRAZ Z ANALIZĄ STANU PRAWNEGO I FAKTYCZNEGO

Zakres analizy: analizę przeprowadzono w zakresie określonym w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Inwestycja: Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej P4 Sp z o.o. BRZ7005_A na działce 4234 w miejscowości Golcowa. W skład inwestycji wchodzić będą następujące elementy:

- 1) stalowa wieża kratowa o łącznej wysokości – 55,50 m n.p.t. wraz z żelbetową płytą fundamentową i odgromnikiem,
- 2) anteny sektorowe (4 sztuki) pracujące w systemach: 2100MHz, 900 MHz, 1800 MHz, 800 MHz (typ anten Huawei ADU4518R7 skierowane w azymutach 130°, 260° wysokość zawieszenia 53,00 m n.p.t.), instalowane na powierzchni wieży za pośrednictwem systemowych wsporników antenowych,
- 3) anteny radioliniowe – 5 sztuk (Ø 0,6m, wysokość zawieszenia :50,20, 49,10 m n.p.t. skierowane w azymutach 223°, 234°, 275°, 304°, 1,2 m, wysokość zawieszenia 50,20 m n.p.t. skierowana w azymucie 259°) instalowane na powierzchni wieży za pośrednictwem systemowych wsporników antenowych,
- 4) urządzenia sterujące posadowione u podnóża wieży (poziom gruntu) za pośrednictwem stalowych konstrukcji wsporczych,
- 5) drogi kablowe łączące urządzenia sterujące z antenami,
- 6) ogrodzenie zabezpieczające przed dostępem osób niepowołanych,
- 7) instalacja elektroenergetyczne zasilająca urządzenia stacji bazowej – wewnętrzna linia zasilająca – WLZ.

Inwestor: P4 Spółka z o.o. ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa w imieniu, której działa Pełnomocnik Pan Jacek Kowrygo, P.U.-H "Inwest – Dom" Jacek Kowrygo, ul. Kasprzaka 23/10, 44-121 Gliwice.

Obszar analizowany: do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęto obszar wyznaczony w odległości ok. 140m od granic działki nr ewid. 4234 położonej w miejscowości Golcowa – jak na załączniku graficznym nr 1 do decyzji uwzględniający obszar oddziaływania przedsięwzięcia określonego zgodnie z wnioskiem inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (rzut poziomy osi głównych wiązek promieniowania anten sektorowych z zaznaczeniem odległości odpowiadających przedziałom kwalifikacji zgodnie przepisami prawnymi).

1. Stan prawny i faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Wnioskiem z dn. 12 lipca 2017 r. Spółka z o.o. P4 działająca przez pełnomocnika tj. Pana Jacka Kowrygo, P.U.-H "Inwest – Dom" Jacek Kowrygo, ul. Kasprzaka 23/10, 44-121 Gliwice, wystąpiła do Wójta Gminy Domaradz o wydanie decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej P4 Sp z o.o. BRZ7005_A na działce 4234 w miejscowości Golcowa. Pismem z dnia 29.09.2017 r. Wójt Gminy Domaradz wezwał Inwestora do uzupełnienia materiałów niezbędnych do wydania decyzji. Następnie Wójt Gminy Domaradz dokonał rozważenia na okoliczność potencjalnego znaczącego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary Natura 2000 (pismo z dnia 11.01.2018 r., znak GPiB.6730.18.2017.) Według zebranych

w powyższej sprawie materiałów dowodowych złożonych przez Inwestora planowane przedsięwzięcie nie będzie miało znaczącego, potencjalnego oddziaływania na przedmiot ochrony w obszarach Natura 2000 i nie będzie naruszać integralności tych obszarów.

1.1. Analiza stosunków własnościowych na podstawie kopii wypisów z rejestru gruntów

- a) planowana inwestycja zlokalizowana będzie na działce nr ewid. 4234 w miejscowości Golcowa, w Gminie Domaradz, w województwie podkarpackim, na terenie jednostki ewidencyjnej Domaradz 180202_2 w Obrębie 0003 Golcowa,
- b) na podstawie przedłożonych materiałów nie jest możliwe określenie stanu własności ww. działki i jego sąsiedztwa.

1.2. Analiza stanu faktycznego - istniejące zagospodarowanie przestrzenne w obszarze objętym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji i jego sąsiedztwie

Planowane przedsięwzięcie leży na wzniesieniu, na terenach rolnych w sąsiedztwie terenów leśnych. W obszarze analizowanym znajdują się dwie działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, najbliższa w odległości ok. 140 m. Do planowanej inwestycji wiedzie droga wewnętrzna nr ewid. 4499 łącząca się z drogą publiczną gminną Nr 115632R Golcowa – Adamówka.

Teren działki jest nieuzbrojony i graniczy:

- a) od strony zachodnio-północnej z dz. nr 4499 – tereny drogi wewnętrznej,
- b) od strony południowo-wschodniej z dz. nr ewid. 4295 i 4296 – tereny rolne
- c) od strony południowej z dz. nr ewid. 4235 – tereny rolne

Zgodnie z wnioskiem inwestora obszar oddziaływania przedsięwzięcia związanego z promieniowaniem elektromagnetycznym obejmuje działkę nr ewid. 4234 i obszar w odległości 70m tj. działki 4293, 4294, 4295, 4499, 4354. .

2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego

W najbliższym sąsiedztwie działki nr ewid. 4234 znajdują się budynki mieszkalne (w odległości ok. 73 m na dz. 4237 oraz 137 m na dz. nr ewid. 4360 i 4173) oraz działki, na których może powstać tego rodzaju zabudowania, gdyż pozwala na to istniejące uzbrojenie terenu oraz obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie terenów na określone cele oraz ustalenie ich zasad zagospodarowania i zabudowy ustala się przyjmując ład przestrzenny za ich podstawę (art. 1 ust. 1 i 2 oraz art. 54 pkt 2 lit a, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) lecz przepisy te nie mogą stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 56 ww. ustawy pzp). Wieża ta zlokalizowana będzie na wzniesieniu i może być widoczna ze znacznej odległości. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z dn. 2016 r. poz. 71). w czerwcu 2017 r. dokonano kwalifikacji przedsięwzięcia *Instalacja radiokomunikacyjna P4 BRZ7005A* (opracował mgr inż. Krzysztof Frydel). W wyniku rozpatrzenia wniosku stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Tutejszy organ dokonał rozważenia wynikającego z art. 96 ustawy dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1405) i stwierdził, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na przedmiot ochrony w obszarach Natura i ich integralność (pismo z dnia 11.01.2018 r. znak: GPiB.6730.18.2017)..

2.2. Warunki wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.)

Zgodnie z wnioskiem Inwestora o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, gdyż nie osiągnie ono progów wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie *określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz.U z dn. 2016 r. poz. 71). Przedsięwzięcie nie wymaga, więc przeprowadzenia postępowania oceny oddziaływania na środowisko oraz nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2.3. Warunki dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację

Projektowana inwestycja wymagać będzie tylko zapatrzenia w energię elektryczną. Wnioskodawca nie dołączył do wniosku oświadczenia dystrybutora energii elektrycznej dotyczące zapewnienia dostaw energii elektrycznej, o którym mowa w pkt 3. we wniosku o wydanie decyzji ULCP. Zgodnie z wnioskiem inwestora dojazd do inwestycji przewiduje się bezpośrednio z drogi publicznej. Z analizy wynika, że dojazd odbywać się będzie z drogi wewnętrznej nr ewid. 4499 łączącej się z drogą publiczną gminną Nr 115632R Golcowa – Adamówka.

2.4. Wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

Granica obszaru objętego wnioskiem obejmuje teren działki 4234 położonej na gruntach rolnych IV kl. bonit. (RVIb), w świetle art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* – (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1161), realizacja inwestycji na gruntach IV kl. bonit. nie wymaga uzyskania ww. zgody.

2.5. Wymagania w zakresie ochrony przyrody - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. 2018 poz. 142).

Zamierzenie inwestycyjne położone poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody i leży w w odległości ok. 15 km od Obszarów Natura 2000 PLB180001 *Ostoja Przemyska* (obszary ptasie) oraz w odległości ok. 5,2 km od Obszaru Natura 2000 PLH180030 *Wisłok Środkowy z dopływami* i 11,2 km od PLH180027 *Ostoja Czarnorzecka* (obszary siedliskowe). Realizacja inwestycji nie będzie miała wpływu na przedmiot ochrony gatunków i siedlisk dla ochrony, których utworzono ww. Obszary Natura 2000.

2.6. Wymagania w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej - ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (Dz.U. 2017 poz. 2187 z późn. zm.).

Na terenie lokalizacji inwestycji i w jego otoczeniu nie ma obiektów dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, więc warunki lokalizacji inwestycji, w tym zakresie nie będą więc ustalane.

2.7. Wymagania dotyczące obiektów budowlanych na terenach górniczych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2017 poz. 2126).

Teren wskazany do lokalizacji inwestycji leży poza terenami górniczymi. Dla Gminy Domaradz zakończenie inwentaryzacji osuwisk i terenów zagrożonych osuwiskami, prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny – PIG w ramach programu SOPO, planowane jest w 2019 r. Jednak według obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz teren działki nr ewid. 4234 w Golcowej położony jest na terenach osuwiskowych.

2.8 Wymagania dotyczące terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (2017 r. poz. 1566 z późn. zm.).

Na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i przekazanych organom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne (art. 88f ust.3), wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Mapy te stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym. Działka nr ewid. 4234 położona w Golcowej położona jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

2.9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Zgodnie art. 5 ust.1 pkt 1-10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.) - inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, rozumianych w szczególności jako ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia energetyczne i promieniowane.

Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do „ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.”

Zgodnie art. 58 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który odwołując się do art. 36 ust.1 w/w ustawy określa że „jeżeli, w związku z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo żądać wykupienia nieruchomości lub jej części”.

2.10. Wymagania wynikające z ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. 2017 poz. 2062)

Zgodnie z art. 46 ust.3 „W przypadku braku planu miejscowego lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej innej niż infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, na warunkach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566)”.

3. Podsumowanie

Na podstawie art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 46 ust.3 ustawy o wspieraniu rozwoju usługi sieci telekomunikacyjnych Wójt Gminy Domaradz obowiązany jest ustalić lokalizację inwestycji celu publicznego pod nazwą *Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej P4 Sp z o.o. BRZ7005_A* na działce 4234 w miejscowości Golcowa.

*Analiza sporządzona przez
mgr inż. Małgorzatę Słupczyńską
na podstawie zlecenia wydanego
z upoważnienia Wójta Gminy Domaradz.*

Małgorzata Słupczyńska

uprawnienia urbanistyczne 1516/99

Z up. Wójta
INSPEKTOR
Jan Kosztyla

