

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Rodzaj wnioskowanej inwestycji:

Infrastruktura techniczna – budowa stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 na terenie działki nr 131 w obrębie Radzie, gmina Wydminy

Firmą zajmującą się planowaną inwestycją jest P4 Sp. z o.o., ul Taśmowa 7, 02-677 Warszawa.

2. Obszar analizowany:

Charakterystyka działki objętej wnioskiem – działka o nr 131 położona w obrębie Radzie, jest zabudowana budynkiem gospodarczym. Teren inwestycji przylega do drogi gminnej położonej na dz. nr 193/1. Działka posiada możliwość wyposażenia w media; nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Charakterystyka sąsiedztwa:

Granice obszaru analizowanego, zgodnie z § 3 ust. 2 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/, wyznaczone zostały na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2016r. poz. 778 / w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. Zgodnie z § 2 pkt 5 w/w rozporządzenia za front działki uznaje się część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Front działki o nr 131 wynosi ok. 75m, trzykrotna szerokość frontu działek wynosi 225m.

- Od północy 160m – ze względu na występowanie terenów rolnych i leśnych.
- Od południa 80m - ze względu na występowanie terenów rolnych
- Od wschodu 160m – ze względu na występowanie terenów rolnych
- Od zachodu 225m – ze względu na występowanie terenów rolnych i leśnych

W skład obszaru analizowanego wchodzi:

Działki nr 132 i 236/1 stanowią zabudowę zagrodową, zlokalizowana ok. 85m od miejsca posadowienia stacji bazowej telefonii komórkowej.

Działki 1/6, 192/1, 129/5, 144/1, 193, 236/2, 236/4, 195 które stanowią tereny rolne i leśne.

Działki o nr 193/1 i 236/3 drogi gminne i dojazdowe

Działki nr 808 i 100/1 droga wojewódzka,

3. Zamierzenia wnioskodawcy:

Wnioskodawca planuje zrealizować na terenie działki o nr ewidencyjnym 131 inwestycję polegającą na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 zlokalizowanej w obrębie Miłki,

4. Analiza wynikająca z przepisów szczególnych:

Teren, na którym położona jest działka pod stację bazową nie obowiązuje ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 6 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014r., poz. 518z późn. zm.) budowa i utrzymanie obiektów i urządzeń łączności publicznej zaliczane są do inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym realizacja inwestycji nie stanowi zaspokojenia interesu prywatnego – indywidualnego, lecz nakierowana jest na urzeczywistnienie interesu publicznego.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego została dołączona „Kwalifikacja przedsięwzięcia wykonana zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko(DZ. U. 2016 pozycja 71) Instalacja Radiokomunikacyjna P4 GIZ101A wykonaną przez Lambda Sp. z o.o.. Z przeprowadzonych obliczeń w kwalifikacji przedsięwzięcia wynika że planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren inwestycji jest położony na poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2015r. poz. 1651z późn. zm.

Stosownie do treści art. Art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778) **nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi**, tak jak to ma miejsce w tym przypadku – planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenie lokalizacji celu publicznego ma na celu przesądzenie, czy planowana inwestycja, może być realizowana na wskazanym miejscu w zgodzie z obowiązującymi przepisami, a zakres ochrony interesów osób trzecich nie może być szerszy niż przedmiot tego postępowania, zwłaszcza, że ochrona ta konkretyzuje się z pozwoleniem na budowę.

Stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wymaga uzgodnienia z:

- *Zarządem Dróg Wojewódzkich – ze względu na przyleganie działki do drogi wojewódzkiej*
- *Starostwem Powiatowym w Giżycku – w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.*

Niniejszą analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Maria Olchowska

Warm.-Maz. Okręgowa Izba Architektów RP

Upr. Nr SUW -102/88

mgr inż. arch. Maria Olchowska
Warm.-Maz. Okręgowa Izba Architektów RP
upr. Nr SUW-102/88