

Giby, dnia 11 KWI. 2022
..... 2022 r.

DB.6730.2.3.2022



DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Nadleśnictwa Pomorze**, Pomorze 8G, 16-506 Giby, z dnia 02 lutego 2022 r., uzupełnionego w dniu 23.02.2022 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie wieży telekomunikacyjnej o wysokości do 45 m na aktualne potrzeby łącznościowe inwestora (Nadleśnictwo Pomorze) wraz z niezbędną infrastrukturą** na dz. ew. nr 1101/12 w obrębie **Pomorze, gm. Giby** na załączniku graficznym nr 1 do decyzji literami A-D.

1. Zakres planowanej inwestycji:

- 1) Planowane obiekty budowlane:
 - a) Budowa wieży telekomunikacyjnej.
- 2) Planowane urządzenia budowlane:
 - a) Zewnętrzna zalicznikowa instalacja elektryczna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Rodzaj zabudowy – obiekty budowlane będące elementem infrastruktury technicznej.
- 2) Obszar inwestycji należy zagospodarować zgodnie z potrzebami prowadzenia gospodarki leśnej w tym łączności.
- 3) Planowaną wieżę telekomunikacyjną należy wykorzystywać na cele własne Nadleśnictwa Pomorze.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Planowane obiekty oraz urządzenia budowlane należy lokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.
- 2) Parametry wieży telekomunikacyjnej:
 - a) Wysokość – do 45,0 m;
- 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – maksymalnie 25%,
 - b) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimalnie 60%.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Wobec planowanej inwestycji obowiązuje zakaz lokalizowania osi głównej promieniowania anten w miejscach dostępnych dla ludzi zgodnie z wymogami §2 ust. 1 pkt. 7 oraz §3 ust. 1



- pkt 8 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.).
- 2) Na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.) zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, a w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
 - 3) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
 - 4) Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.), a w szczególności:
 - a) Na podstawie art.74 w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu
 - b) Na podstawie art.75 ust. 1 i 2, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji zapewnić ochronę środowiska w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.
 - 5) Na podstawie art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Wójta Gminy Giby.
- 5. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy inwestycji.**
- 6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 1) Obsługę komunikacyjną nieruchomości należy realizować z publicznej drogi gminnej nr 102302B poprzez istniejący zjazd na działkę.
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zewnętrzna zalicznikowa instalacja elektryczna z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego na podstawie umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej nr 2020/OSD/00839 z dnia 20.10.2020 r. zawartej z PGE Dystrybucja S.A. oddział Białystok.
 - 3) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy inwestycji.
 - 4) Odprowadzanie ścieków sanitarnych – nie dotyczy inwestycji.
 - 5) Ogrzewanie – nie dotyczy inwestycji.
 - 6) Odprowadzanie wód opadowych – wody opadowe należy odprowadzać powierzchniowo na działkę inwestora.
 - 7) Gospodarka odpadami stałymi – nie dotyczy inwestycji.
 - 8) Gospodarowanie odpadami technologicznymi – nie dotyczy inwestycji.
- 7. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) Projektowana inwestycja nie może kolidować i utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem oraz nie naruszać interesów osób trzecich a w szczególności:
 - a) pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- d) wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - e) zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
8. **Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy inwestycji.**

UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 02.02.2022 r., uzupełniony w dniu 25.02.2022 r., Nadleśnictwa Pomorze, Pomorze 8G, 16-506 Giby, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wieży telekomunikacyjnej o wysokości do 45 m na aktualne potrzeby łącznościowe inwestora (Nadleśnictwo Pomorze) wraz z niezbędną infrastrukturą na dz. ew. nr 1101/12 w obrębie Pomorze, gm. Giby.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Strony w wyznaczonym terminie nie wniosły uwag.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 powołanej ustawy.

W toku postępowania ustalono, iż inwestycja planowana jest na dz. ew. nr 1101/12 obr. Pomorze będącej własnością skarbu państwa pozostająca w zarządzie inwestora. Działka jest działką zabudowaną związaną z gospodarstwem leśnym na której znajduje się budynek biurowy Nadleśnictwa Pomorze. Działka jest w pełni uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej – przyłącze elektroenergetyczne, przyłącze wodociągowe, indywidualna oczyszczalnia ścieków. Działka wykorzystywana jest na cele prowadzenia gospodarki leśnej. Działka posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 102302B. Działka położona jest na obszarze Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie”.

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu pozostającej w aktach sprawy wynika, że dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane spełnienie zasady kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dostępu do drogi publicznej (zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zamierzenie inwestycyjne zakwalifikowano do obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z §2 pkt. 1) lit. h) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1589). Stosownie do postanowień art. 61 ust. 3 upzp art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a

także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. 2021 poz. 610 z późn. zm.).

W przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że:

- 2) Inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 – ustalono, że teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 102302B poprzez istniejący zjazd na działkę.
- 3) Inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – ustalono, że istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) Inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – ustalono, że inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1326 z późn.zm.). Zgodnie z klasyfikacją gruntów, dz. ew. nr 1101/12 zlokalizowana jest na gruntach rolnych: RIVa, RIVb, RV, RVI, PsIV, PsV, PsVI, W-PsIV, N nie podlegających ochronie prawnej oraz na gruntach leśnych: Ls podlegających ochronie prawnej. Planowana inwestycja realizowana będzie na gruncie leśnym. Analiza wykazała, że inwestycja związana będzie z prowadzeniem gospodarki leśnej – wieża telekomunikacyjna będzie wykorzystywana na aktualne potrzeby łącznościowe Nadleśnictwa Pomorze. Grunty leśne pozostaną nadal w użytkowaniu leśnym - projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Białymstoku w zakresie ochrony gruntów leśnych – postanowienie nr ZS.224,93.2022.MK z dnia 11.03.2022 r.
- 5) Inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 –
 - a) Ustalono, że planowana inwestycja nie narusza projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie”, kod PLH200007, zatwierdzonego Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 7 listopada 2013 r. nr 2013/741/UE dla którego ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 13 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Sejneńskie PLH200007 (Dz. U. Woj. Podl. z 2014 poz. 1947). Analiza wykazała, iż na obszarze inwestycji, ani w najbliższej okolicy nie znajdują się żadne siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony. W związku z tym inwestycja nie narusza ustaleń zawartych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.), a tym samym nie dojdzie do naruszenia obszarów Natura 2000 - projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał milczące uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku w zakresie obszarów chronionych (niezajęcie stanowiska w ciągu 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uważa się za dokonanie uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 - b) Ustalono, że na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych - projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał milczące uzgodnienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych (niezajęcie stanowiska w ciągu 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uważa się za dokonanie uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 6) Inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6 – ustalono, że inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, na obszarach strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz obszarach strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 9, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14 i 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Warunki i informacje wynikające z uzgodnień wniesiono do treści niniejszej decyzji.

Stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu i możliwość wypowiedzenia się na każdym etapie postępowania administracyjnego. Strony biorące udział w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie wniosły zastrzeżeń.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

- 1) Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Giby w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Stronom przysługuje prawo do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
- 3) Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 4) Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2c i 2f (w związku z art. 64) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary właściwemu organowi w przypadku niewydania przez niego decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wymierzenia kary wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.
- 5) Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Przepisu lit. b nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza organ, który ją wydał.
- 6) Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1923 z późn.zm.), nie podlega opłacie skarbowej wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Maciej Delnicki

Maciej Delnicki

WÓJT
Robert Bagiński

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 WARUNKI ZABUDOWY na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000,
- 2) Załącznik nr 2 Część tekstowa ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
- 3) Załącznik nr 3 Część graficzna ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 pomniejszonej do 1:2 000,
- 4) Załącznik nr 4 Lokalizacja inwestycji na podkładzie bazy BDOT10k w skali 1:10 000.

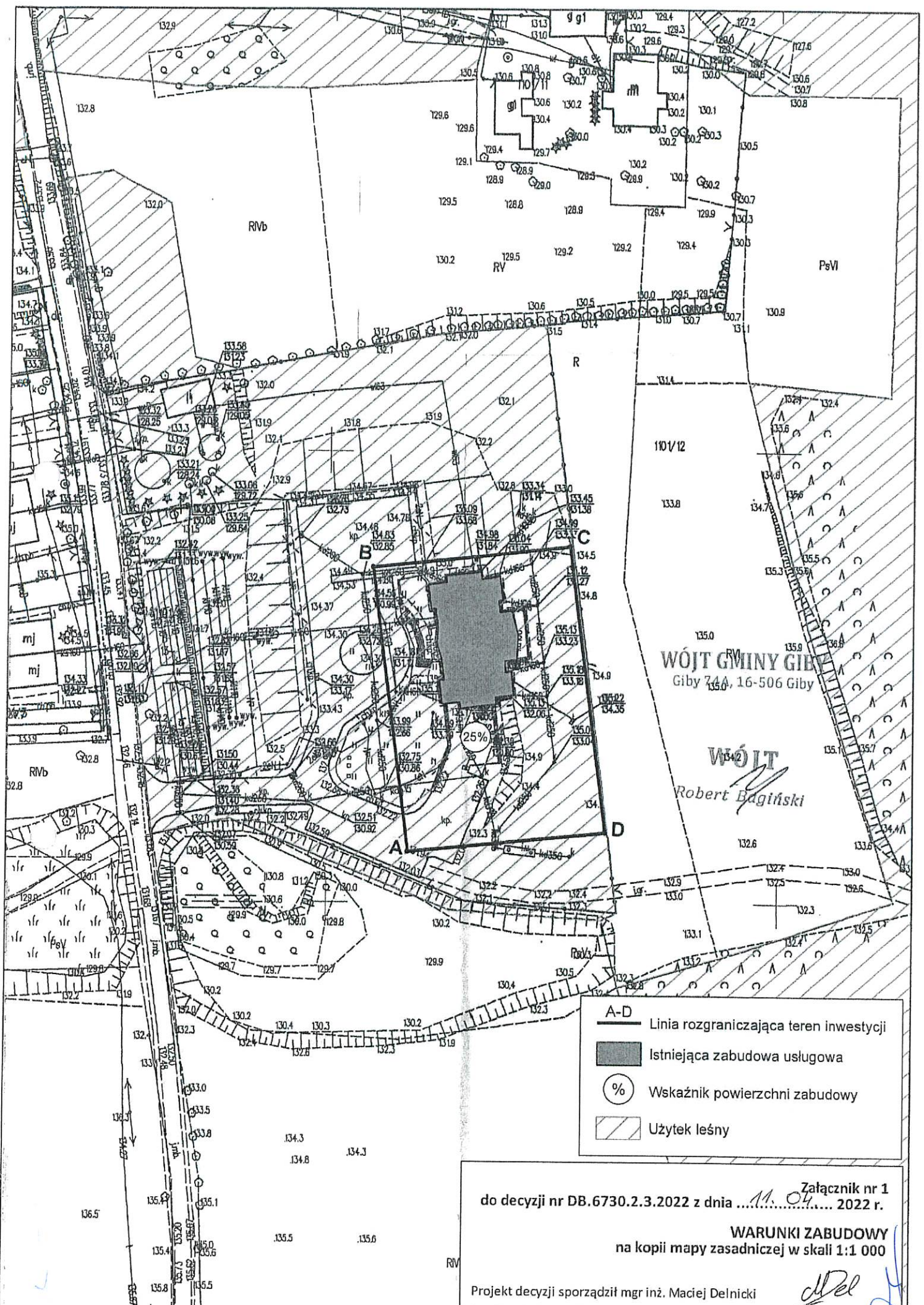
Otrzymują:

- 1) Strony postępowania wg rozdzielnika,
- 2) A/a.

Niniejsza decyzja stała się ostateczna
dnia 13.05.2022 r.
i podlega wykonaniu

.....
(podpis)

[Handwritten signature]



WÓJT GMINY GIBY
Giby 74A, 16-506 Giby

WÓJT
Robert Bagiński

- A-D Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- Istniejąca zabudowa usługowa
- Wskaznik powierzchni zabudowy
- Użytek leśny

Załącznik nr 1
do decyzji nr DB.6730.2.3.2022 z dnia ...11.04... 2022 r.

WARUNKI ZABUDOWY
na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Maciej Delnicki

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

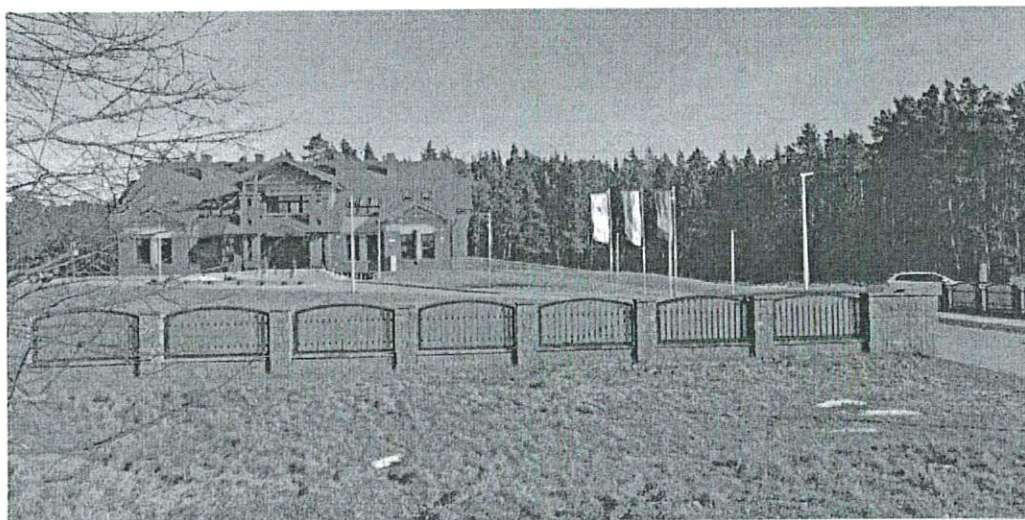
Na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) – dalej ustawa pzp oraz zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1589).

1. Charakterystyka, zakres i rodzaj inwestycji

Wniosek Nadleśnictwa Pomorze o ustalenie warunków zabudowy dotyczy inwestycji polegającej na budowie wieży telekomunikacyjnej o wysokości do 45 m na aktualne potrzeby łącznościowe inwestora (Nadleśnictwo Pomorze) wraz z niezbędną infrastrukturą na dz. ew. nr 1101/12 w obrębie Pomorze, gm. Giby.

Działka objęta wnioskiem, stanowiąca własność skarbu państwa pozostająca w zarządzie inwestora, jest działką zabudowaną związaną z gospodarstwem leśnym, na której znajduje się budynek biurowy Nadleśnictwa Pomorze. Działka jest w pełni uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej – przyłącze elektroenergetyczne, przyłącze wodociągowe, indywidualna oczyszczalnia ścieków. Działka wykorzystywana jest na cele prowadzenia gospodarki leśnej. Działka posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 102302B. Działka położona jest na obszarze Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie”. Lokalizację inwestycji w stosunku do obszarów chronionych przedstawia załącznik nr 4.

Fot. 1 Widok działki inwestycyjnej



Według informacji zawartych we wniosku inwestora oraz dostarczonej dokumentacji nie jest on posiadaczem gospodarstwa rolnego w gminie Giby. Zamiar inwestora dotyczy budowy wieży telekomunikacyjnej. Zgodnie z poglądem sądów administracyjnych zgodnie z art. 2 pkt 35 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz.U. 2021 poz. 576 z późn. zm.) sieć telekomunikacyjna to systemy transmisyjne oraz urządzenia komutacyjne lub przekierowujące, a także inne zasoby, w tym nieaktywne elementy sieci, które umożliwiają nadawanie, odbiór lub transmisję sygnałów za pomocą przewodów, fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną, niezależnie od ich rodzaju. Z całą pewnością wieża telefonii komórkowej takim "innym zasobem" pozostaje. Dodać trzeba, że wieża taka mieści się także w pojęciu "infrastruktury technicznej", zdefiniowanym w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 777 z późn. zm.), zgodnie z którym infrastruktura techniczna to każdy element infrastruktury lub sieci, który może służyć do umieszczenia w nim lub na nim elementów infrastruktury lub sieci telekomunikacyjnej, nie stając się jednocześnie aktywnym elementem tej sieci telekomunikacyjnej, taki jak rurociągi, kanalizacja, maszty, kanały, komory, studzienki, szafki, budynki i wejścia do budynków, instalacje antenowe, wieże i słupy. Mając powyższe regulacje na względzie organ przyjął, że wolnostojąca wieża telefonii komórkowej będąc budowlą, jest także elementem sieci telekomunikacyjnej i elementem infrastruktury technicznej (Wyrok WSA w Krakowie sygn. II SA/Kr 1102/17). W związku z powyższym, zgodnie z §2 pkt. 1) lit. h) rozporządzenia z 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1589) wnioskowaną zabudowę zaliczono do obiektów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. 2021 poz. 610 z późn. zm.). W związku z tym wobec planowanej inwestycji nie jest wymagane spełnienie zasady kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu oraz dostępu do drogi publicznej.

2. Charakterystyka obszaru analizy

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji – 190,5 m. W analizie uwzględniono wszystkie działki których część zabudowana w całości lub w części zlokalizowana jest w obszarze analizowanym. Zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie (wyrok z 28 lutego 2007 r., sygn. akt II SA/Ol 44/07) w obszarze analizowanym musi znajdować się nie tylko część działki zabudowanej, ale także sama zabudowa znajdująca się na tej działce, chociażby z tego powodu, że gdyby ta zabudowa znajdowała się poza obszarem analizowanym, jego wyznaczenie miałyby się z celem W przypadku dużych działek rolnych do obliczeń wykorzystano rzeczywistą powierzchnię zainwestowania działki. Tak wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy oraz wyznaczenia parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 pomniejszonej do 1:2 000 – załącznik nr 3 ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

W obszarze analizowanym zlokalizowane są: dz. ew. nr 231, 1101/1 w zabudowie zagrodowej zabudowana budynkiem mieszkalnym, gospodarczym i inwentarskim stanowiącym siedlisko rolne; dz. ew. nr 1101/3, 1101/4, 1101/5, 1101/6, 1101/7, 1101/8, 1101/11 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi; dz. ew. nr 1101/12 stanowiąca gospodarstwo leśne zabudowana budynkami biurowymi, mieszkalnymi i gospodarczymi. Pozostałą część obszaru stanowią użytki rolne i leśne, publiczna droga gminna oraz rzeka Marycha. Obszar analizy położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Marycha. Ponadto obszar analizy położony jest na obszarze Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie”, częściowo na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” oraz częściowo na obszarze Natura 2000 „Puszcza Augustowska”.

Fot. 2 Widok działek nr 1101/3 - 1101/8



3. Analiza warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy pzp

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Analiza wykazała, iż wobec przedmiotowej inwestycji nie jest wymagany warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa” o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy pzp.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- a) **linia zabudowy** – analiza wykazała, że obszar planowanego przedsięwzięcia nie graniczy z pasem drogowym drogi publicznej. Ponadto zabudowa w obszarze analizowanym stanowi typową rozproszoną zabudowę wiejską, która nie tworzy jednej spójnej linii zabudowy, którą należałoby kontynuować. Teren inwestycji obejmuje jedynie niewielki obszar działki wokół budynku biurowego. W związku z tym należy odstąpić od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy i ograniczyć ją do terenu objętego wnioskiem. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających teren inwestycji prezentuje załącznik nr 1 WARUNKI ZABUDOWY stanowiący integralną część niniejszej decyzji;

- b) **powierzchnia zabudowy** – w związku z zastosowaniem wobec inwestycji art. 61 ust. 3 ustawy pzp należy przychylić się do wniosku inwestora i ustalić powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji na maksymalnie 25%. Ponadto należy ustalić minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- c) **wysokość obiektu budowlanego** – w związku z zastosowaniem wobec inwestycji art. 61 ust. 3 ustawy pzp należy przychylić się do wniosku inwestora i ustalić wysokość wieży telekomunikacyjnej do 45,0 m od średniego poziomu terenu;

2) Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy pzp wobec planowanej inwestycji nie ma zastosowania warunków dostępu do drogi publicznej o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2.

Teren wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 102302B poprzez istniejący zjazd na działkę. Analiza wykazała, iż planowana według wniosku inwestycja spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy pzp.

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

Zgodnie z informacjami zawartymi we wniosku inwestora zaopatrzenie planowanej wieży telekomunikacyjnej w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego na podstawie umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej nr 2020/OSD/00839 z dnia 20.10.2020 r. zawartej z PGE Dystrybucja S.A. oddział Białystok. Ponadto nie przewiduje się zaopatrywania planowanej inwestycji w wodę, ani ogrzewania. Inwestycja nie będzie także źródłem nieczystości sanitarnych ani technologicznych. Analiza wykazała, iż projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego zgodnie z §26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.) oraz spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 ustawy pzp.

4) Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z klasyfikacją gruntów dz. ew. nr 1101/12 zlokalizowana jest na gruntach rolnych: RIVa, RIVb, RV, RVI, PsIV, PsV, PsVI, W-PsIV, N nie podlegających ochronie prawnej oraz na gruntach leśnych: Ls podlegających ochronie prawnej. Planowana inwestycja realizowana będzie na gruncie leśnym. Analiza wykazała, że inwestycja związana będzie z prowadzeniem gospodarki leśnej – wieża telekomunikacyjna będzie wykorzystywana na aktualne potrzeby łącznościowe Nadleśnictwa Pomorze. W związku z tym inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą pzp, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1326 z późn.zm.). Grunty leśne pozostaną nadal w użytkowaniu leśnym. Analiza wykazała, iż planowana według wniosku inwestycja spełnia warunki art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) Zgodność z przepisami odrębnymi

- a) Analiza wykazała, że teren inwestycji położony jest w obrębie projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie”, kod PLH200007, zatwierdzonego Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 7 listopada 2013 r. nr 2013/741/UE dla którego ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 13 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Sejneńskie PLH200007 (Dz. U. Woj. Podl. z 2014 poz. 1947). Analiza wykazała, iż na obszarze inwestycji, ani w najbliższej okolicy nie znajdują się żadne siedliska przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony. W związku z tym inwestycja nie narusza ustaleń zawartych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.), a tym samym nie dojdzie do naruszenia obszarów Natura 2000;
- b) Analiza wykazała, iż przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą 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. 2021 poz. 247 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.);
- c) Analiza wykazała, iż na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych;
- d) Analiza wykazała, że teren objęty wnioskiem nie graniczy z pasem drogowym drogi publicznej;
- e) Analiza wykazała, iż teren inwestycji nie jest objęty ochroną uzdrowiskową i konserwatorską, nie obejmuje terenów zamkniętych, górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi, nie występują udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych, nie obejmuje obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, nie jest objęty zadaniami rządowymi albo samorządowymi, służącymi realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego do wydania którego właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, inwestycja nie dotyczy i nie jest zlokalizowana w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie dotyczy obszarów na których znajduje się lotnicze urządzenie naziemne lub wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę w związku z bezpieczeństwem ruchu lotniczego, nie dotyczy obszarów portów i przystani, nie dotyczy stref ochronnych terenów zamkniętych.

Analiza wykazała, iż planowana według wniosku inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6) Położenie na obszarach realizacji inwestycji strategicznych

Analiza wykazała, że inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, na obszarach strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz obszarach strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. Wnioski

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowana inwestycja ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Opracował:
mgr inż. Maciej Delnicki

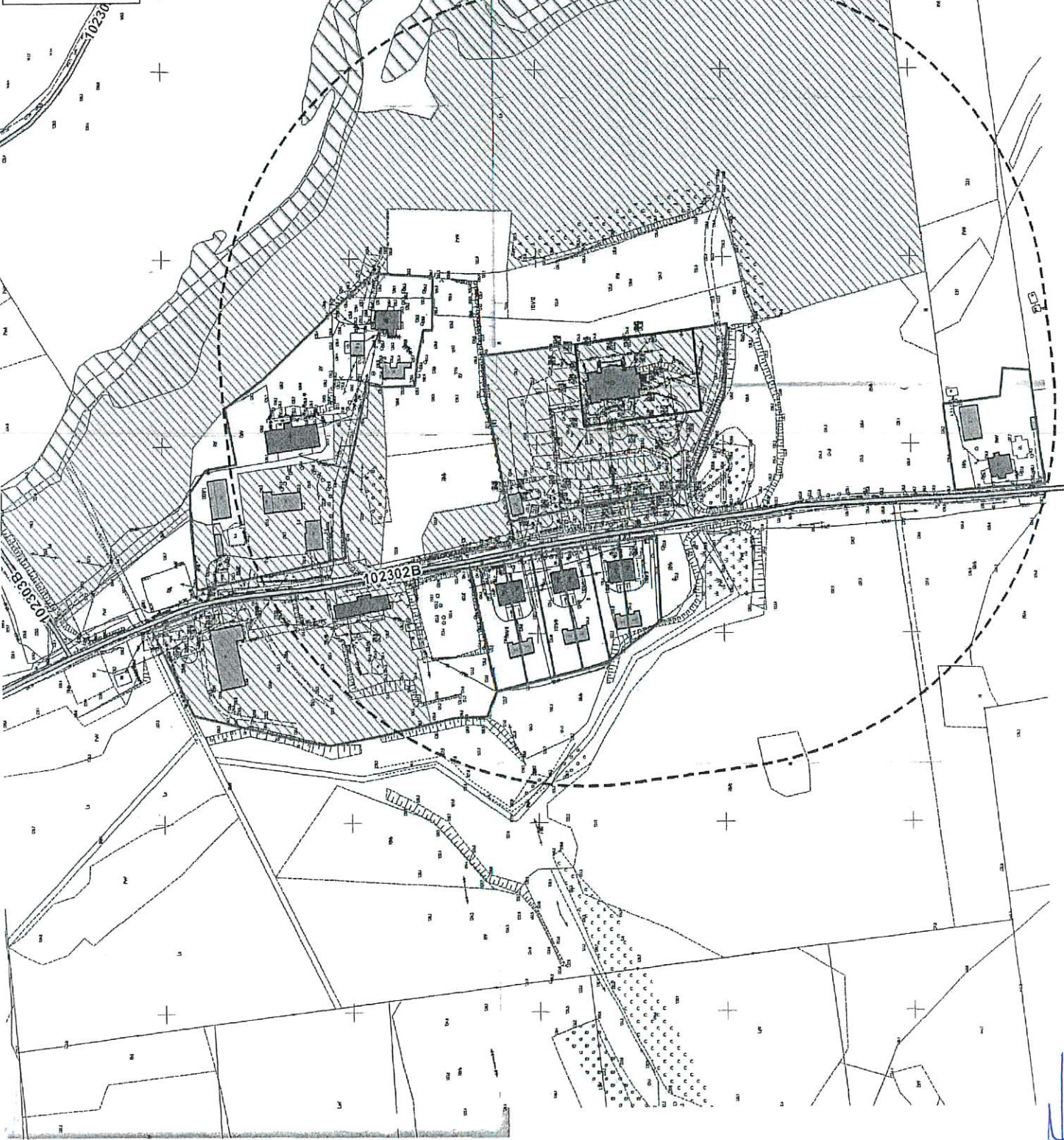
Maciej Delnicki

WÓJT
Robert Bażyński

[Handwritten signature]

Załącznik nr 3
do decyzji nr DB.6730.2.3.2022 z dnia ...
**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CACH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 pomniejszonej do 1:2 000
Projekt decyzji sporządził mgr inż. Maciej Delnicki

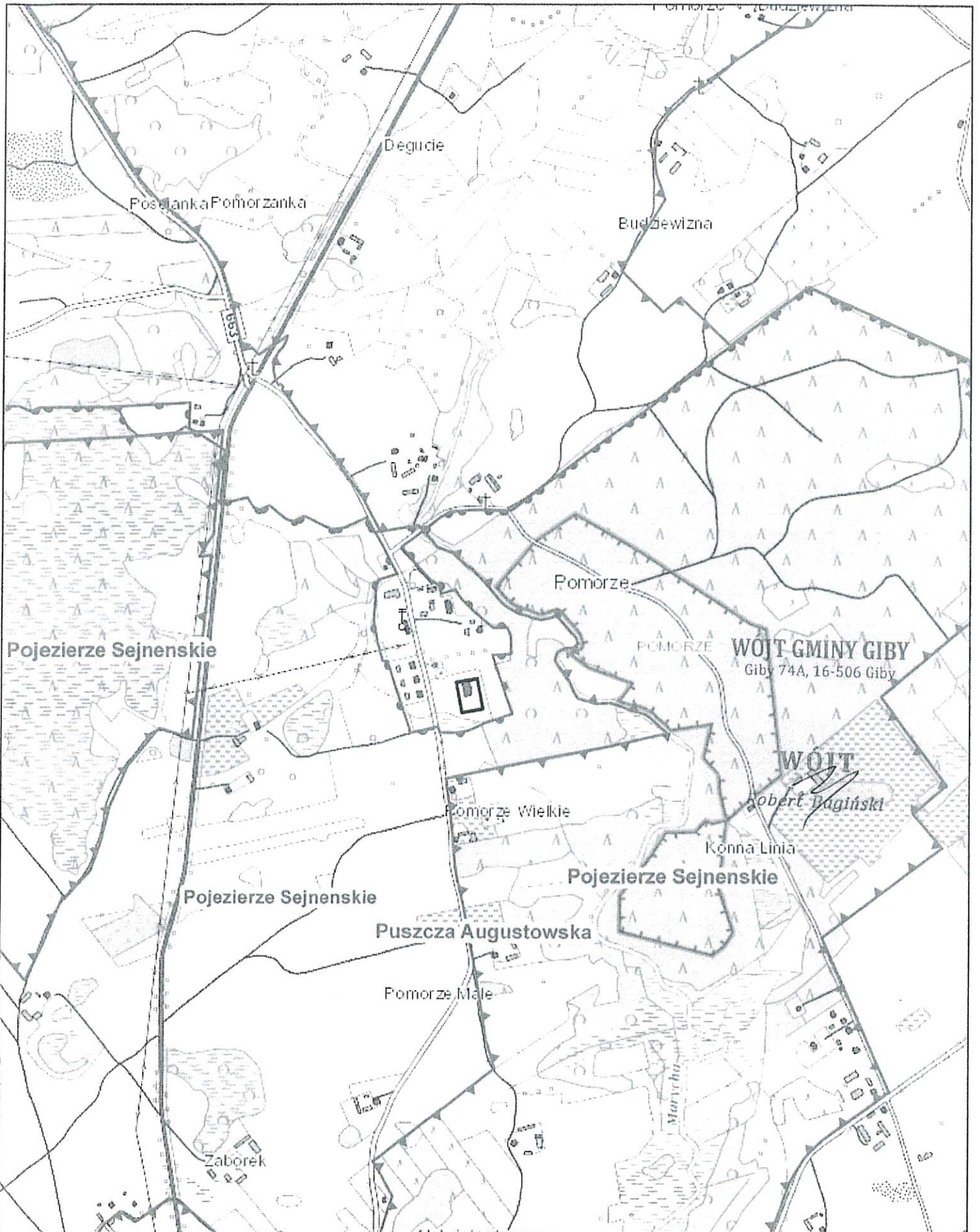
- Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- - - Obszar analizy funkcji oraz cech zabudowy
- Granica obszarów bilansowych
- Droga gminna
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Użytek leśny
- Zabudowa mieszkaniowa
- Zabudowa gospodarcza
- Zabudowa usługowa







WOJĘT GMINY GIBY
Giby 74A, 16-506 Giby
WOJĘT
Inherf. Bagiński

Projekt: 102302B
Data: 2022-03-03
Miejscowość: Giby
Projektant: Maciej Delnicki
Wzrost: 1,80 m
Ciężar ciała: 75 kg
Ciepłota ciała: 37,0°C
Ciężar serca: 250 g
Ciężar płuc: 1,2 kg
Ciężar wątroby: 1,5 kg
Ciężar nerek: 150 g
Ciężar pęcherzyka żółciowego: 50 g
Ciężar pęcherzyka moczowego: 50 g
Ciężar prostaty: 20 g
Ciężar macicy: 50 g
Ciężar jajników: 20 g
Ciężar gruczołu krokowego: 20 g
Ciężar gruczołu sutkowy: 20 g
Ciężar gruczołu tarczycy: 20 g
Ciężar gruczołu przytarczniczego: 20 g
Ciężar gruczołu trzustkowego: 20 g
Ciężar gruczołu ślinowego: 20 g
Ciężar gruczołu krokowego: 20 g
Ciężar gruczołu sutkowy: 20 g
Ciężar gruczołu tarczycy: 20 g
Ciężar gruczołu przytarczniczego: 20 g
Ciężar gruczołu trzustkowego: 20 g
Ciężar gruczołu ślinowego: 20 g

Handwritten signature



-  Lokalizacja inwestycji
-  Obszar Chronionego Krajobrazu
-  Specjalne Obszary Ochrony siedlisk Natura 2000
-  Obszary Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000

Załącznik nr 4
do decyzji nr DB.6730.2.3.2022 z dnia 11.04 2022 r.

LOKALIZACJA INWESTYCJI
na podkładzie bazy BDOT10k w skali 1:10 000

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Maciej Delnicki 