

**DECYZJA Nr ...../2022**  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt. 2 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) po rozpatrzeniu wniosku P4 Sp. z o.o., ul. Wynalazek 1, 02-677 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Patrycję Balcarek

**u s t a l a m**

lokalizację dla inwestycji celu publicznego, polegającej na

**budowie stacji bazowej telefonii komórkowej sieci PLAY nr „LCZ4408A”  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną  
oraz wewnętrzną linią zasilającą i instalacją zasilającą  
na działce o nr ewid. 154 obr. Witów, gm. Piątek**

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy  
wynikające z przepisów odrębnych:**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy terenu w liniach rozgraniczających teren  
inwestycji:**

- tereny rolnicze.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu (określenie  
sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania  
terenu):**

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) inwestycję lokalizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji, oznaczonych na załączniku graficznym do decyzji; stację bazową lokalizować w strefie lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej,
- 2) wysokość wieży - od 50,0 m n.p.t. do 65,0 m n.p.t;
- 3) siedem anten sektorowych zamontowanych na konstrukcji wieżowej;
- 4) siedem anten radioliniowych zamontowanych na konstrukcji wieżowej;
- 5) forma obiektów winna być dostosowana do wymogów technologicznych i potrzeb bezpiecznego funkcjonowania oraz obsługi obiektów i urządzeń.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- 2) inwestycja nie została wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 3) zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki lub terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie gminy Piątek nie ma spisu dóbr kultury współczesnej;
- 2) zamierzenie budowlane podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020 poz. 282 z późn. zm.). Część inwestycji, na której możliwa jest lokalizacja stacji bazowej telefonii komórkowej znajduje się w sąsiedztwie stanowiska archeologicznego. W przypadku prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy ochrony konserwatorskiej należy przeprowadzić badania archeologiczne w postaci nadzoru. O pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych należy wystąpić do WKZ w Łodzi.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz obsługa komunikacyjna – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej – poprzez przyłączy na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;
- 3) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci;
- 4) planowaną inwestycję należy wykonać zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci;
- 5) inwestor poprzez właściwe działania zapewni właściwe warunki odbioru wód powierzchniowych eliminujących zakłócenia stosunków wodnych;
- 6) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.);
- 7) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

## **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Ustala się ochronę interesów osób trzecich, na etapie projektowania i realizacji inwestycji, przed:

- 1) pozbawieniem:
    - a) dostępu do drogi publicznej,
    - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
    - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 2) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
  - 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby
- poprzez wymóg spełnienia warunków zawartych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
- 1) inwestycja winna być realizowana zgodnie z:
    - a) wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
    - b) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
    - c) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
  - 2) dokumentację projektową należy opracować zgodnie z przepisami:

- a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
  - b) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1169),
- i uzgodnić z organami właściwymi do uzgadniania projektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z ukrytym lub widocznym na mapie do celów projektowych uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
  - 4) przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem zamiaru wykonania robót budowlanych, należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2 oraz art. 30 ust. 4 b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

#### **8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze ani w terenie górniczym,
- 2) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.) teren przeznaczony pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny, sporządzony na kopii mapy w skali 1: 1 000.**

### **UZASADNIENIE**

P4 Sp. z o.o., ul. Wynałazek 1, 02-677 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Patrycję Balcarek, wnioskiem z dnia 06.10.2022 r., zwróciła się o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej sieci PLAY nr „LCZ4408A” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wewnętrzną linią zasilającą i instalacją zasilającą, na działce o nr ewid. 154 obr. Witów, gm. Piątek.

Dla obszaru objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycję celu publicznego należy uznać działania o znaczeniu m.in. lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), za cel publiczny uznaje się między innymi wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

Przedmiotową inwestycję należy traktować zatem jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, organem właściwym do wydania decyzji jest Burmistrz Piątku, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji zostało dokonane poprzez umieszczenie w dniach od ..... do ..... na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Piątku oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Piątku, obwieszczenia Burmistrza Piątku o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości zawiadomiono o tym fakcie pismem z dnia ..... Strony postępowania nie wniosły uwag i wniosków.

Planowana stacja bazowa telefonii komórkowej stanowi przeszkodę lotniczą w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.). Przeszkody lotnicze podlegają zgłoszeniu do prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym i oznakowaniu. Na podstawie § 2 ust. 2 ww. rozporządzenia, należy zgłosić przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP- Wydział Lotniskowy (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), poprzez WSZW w Łodzi, wszystkie obiekty (wierze, kominy, maszty, słupy itp.) o wysokości 50,0 m n.p.t i większej w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów. Posiadacz nieruchomości, na której znajduje się przeszkoda lotnicza, zgłasza Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego i właściwemu organowi nadzoru nad Lotnictwem wojskowym informacje o przeszkodzie lotniczej na piśmie lub z pośrednictwem poczty elektronicznej (§10 ust. 1 ww. rozporządzenia.).

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz mając na uwadze fakt, iż inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, należało orzec jak w sentencji.

Przed wydaniem decyzji dokonano uzgodnień, w myśl art. 53 ww ustawy:

- 1) w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne:
  - a) ze Starostą Łęczyckim - postanowienie z dnia ....., znak.....,
  - b) z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW Wody Polskie - postanowienie z dnia....., znak.....
- 2) w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony zabytków:
  - a) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi – postanowienie z dnia....., znak: .....

ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

## POUCZENIE

- 1) Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- 2) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Burmistrza Piątku w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a K.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia Burmistrzowi Piątku oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
- 3) Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie określonym w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przysługuje prawo wniesienia do Wojewody Łódzkiego żądania wymierzenia kary pieniężnej.

Załącznik:

- 1) część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1 000.

Otrzymują:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) A/a

Projekt decyzji opracował  
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński