

Znak: GTK.6733.6.2018

Decyzja

Na podstawie:

- art. 104, art. 106, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2017.1257 ze zm.),

w związku z:

- art. art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51, ust.1, pkt. 2, art. 52, ust. 2, pkt 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017.1073 z późn. zm),
- art. 6, pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016 r. poz. 2147),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 18.06.2018 r., który złożyła spółka: **P4 Sp. z o.o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa,**

reprezentowana przez pełnomocnika: Pana Artura Sokołowskiego (pełnomocnictwo nr 63/01/2016),

Adres do korespondencji: ul. Złoty Potok 1/119, 02-699 Warszawa.

ODMAWIAM

wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

polegającej na budowie stacji bazowej KOZ 4430 A telefonii komórkowej sieci P4 (PLAY) wraz z wewnętrzną linią zasilającą, położonej na terenie działki nr ewid. 154/3, obręb Regów Nowy, w Gminie Gniewoszów.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, P4 Sp. z o.o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa (reprezentowana przez Pana Artura Sokołowskiego), złożył w dniu 18.06.2018 r. wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawie budowy stacji bazowej telefonii komórkowej sieci P4 (PLAY), w skład której wchodzi: stalowa wieża kratowa, anteny sektorowe (9 szt.), anteny radioliniowe (2 szt.), urządzenia sterujące, drogi kablowe, ogrodzenie, instalacja elektroenergetyczna, położonej na terenie działki nr ewid. 154/3, obręb Regów Nowy, w Gminie Gniewoszów.

Planowana inwestycja obejmuje budowę stacji bazowej telefonii komórkowej P4 Sp. z o.o. o oznaczeniu KOZ 4430 A, w skład której wchodzi następujące elementy: wieża kratowa o wysokości 64,95 m, urządzenia zasilające, sterujące i nadawczo – odbiorcze, zlokalizowane u podstawy wieży oraz anteny zamontowane na projektowanej wieży tj. 9 anten sektorowych umieszczonych na wysokości 59,00 m n.p.t. oraz 2 anteny radiolinii umieszczone na wysokości 56,40 m n.p.t. Powierzchnia podlegająca przekształceniu to 139,2 m².

W sytuacji braku planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4, ust. 2 i art. 50, ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – inwestycja wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Planowana inwestycja została uznana jako cel publiczny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016 r. poz. 2147), stosownie do art. 6, pkt 1 tej ustawy (wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji). Pojęcie „obiekty i urządzenia łączności publicznej” obejmuje swoim zakresem m.in. obiekty i urządzenia telekomunikacji publicznej (Prawo telekomunikacyjne).

Tutejszy organ działając zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na

którym przewiduje się realizację inwestycji oraz dokonał oceny koniecznej dla orzeczenia. W analizie tej ustalono m.in. stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunki w zakresie ochrony środowiska.

W niniejszej sprawie zostało wszczęte postępowanie administracyjne zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku- Kodeks postępowania administracyjnego. Stwierdzono, iż wniosek Inwestora nie jest zgodny z art. 52, ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że *wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000.*

Z wykładni językowej wskazanego przepisu jednoznacznie wynika, że na załączonej do wniosku kopii mapy powinien zostać zaznaczony teren objęty wnioskiem oraz cały obszar oddziaływania inwestycji. „Obszar oddziaływania” należy przy tym rozumieć szeroko, zarówno jako wpływ na środowisko przyrodnicze, jak i na nieruchomości sąsiednie w znaczeniu szerokim sąsiedztwa. Granice obszaru oddziaływania wyznacza oddziaływanie faktyczne, w szczególności przewidywana emisja pola elektromagnetycznego, zanieczyszczeń, nadmierny hałas, czy nawet utrudnienie nasłonecznienia. W pojęciu oddziaływanie mieści się zatem rzeczywisty wpływ, zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, niekoniecznie graniczących z obszarem wyznaczonym pod inwestycję, jak i na wartości prawnie chronione, jak np. środowisko, zabytki czy funkcjonowanie obiektów użyteczności publicznej (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19.02.2008 r., II OSK 31/07).

Wprawdzie do wniosku dołączono kserokopię mapy zasadniczej z zaznaczoną lokalizacją projektowanej stacji bazowej oraz granic terenu objętego wnioskiem, niemniej jednak nie można uznać, że mapa ta przedstawia granice obszaru oddziaływania, tak jak wymaga tego ustawa. Przez obszar oddziaływania obiektu budowlanego należy rozumieć, stosownie do art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Obszar oddziaływania obiektu musi być określany w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy materialnego prawa administracyjnego. W przedmiotowej sprawie błędnie określono obszar na który inwestycja będzie oddziaływać, poprzez stwierdzenie, iż jest on tożsamy z granicą terenu objętego wnioskiem. Na załączniku graficznym (rys. 1) dołączonym do opracowania pn. „Kwalifikacja instalacji radiokomunikacyjnej telefonii komórkowej P4 pod względem oddziaływania na środowisko w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 9.11.2010r., Dz. U. 2016 poz. 71” określono „Rzut poziomy osi głównej wiązki promieniowania w odległości do 20 i 70 metrów od środka elektrycznego anten sektorowych”, z którego wynika iż obszar oddziaływania inwestycji jest znacznie większy. Ponadto należy również określić graficznie przestrzenną charakterystykę promieniowania anten, ponieważ obecnie przedstawiono ją jedynie w formie trzech prostych linii. Należy obszarem oddziaływania inwestycji objąć również działki, które znajdują się pod osiami głównych wiązek promieniowania anten. Jest to bardzo istotne przy ustaleniu wszystkich stron postępowania administracyjnego. Wiąże się to z koniecznością ochrony interesów podmiotów posiadających nieruchomości w granicach obszaru oddziaływania inwestycji. Ponadto zgodnie z art. 143 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: „*W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.(...)*”. Natomiast art. 144 ww. ustawy mówi, iż: „*Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno--gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych*”.

Wnioskowana inwestycja znajduje się w obszarze, na którym występuje intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, o wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji. Najbliższy budynek mieszkalny znajduje się w odległości ok. 49,0 m od granicy terenu objętego wnioskiem – na działce budowlanej nr ewid. 79/1. Wysokość planowanej wieży ma wynosić 64,95 m, a więc stanowić będzie ona dysonans przestrzenny i krajobrazowy wśród zdecydowanie niskiej zabudowy na działkach sąsiednich. Proponowana lokalizacja projektowanej inwestycji narusza zatem zasadę ładu przestrzennego na analizowanym obszarze. Bezpośrednie

sąsiedztwo omawianej wieży na terenie zwartej zabudowy mieszkaniowej wpłynie negatywnie na ład przestrzenny tego terenu oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W związku z powyższym planowana inwestycja nie jest zgodna z art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby interesu publicznego. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ład przestrzenny oznacza ukształtowanie przestrzeni tworzące harmonijną całość. Usytuowanie planowanej wieży stanowiłoby dysonans przestrzenny oraz niezgodność z obecną funkcją otoczenia. Przepis art. 56 w/w ustawy przewiduje, iż nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i z przepisami tej ustawy. Inaczej mówiąc, ustalenie lokalizacji inwestycji, o której wyżej mowa możliwe jest jedynie wówczas, gdy spełnione są kumulatywnie oba przytoczone warunki, tj.:

1) warunek zgodności inwestycji celu publicznego z przepisami odrębnymi,

2) warunek zgodności tej inwestycji z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowane przedsięwzięcie jest niezgodne z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe. Naruszeniem owego ładu byłoby niewątpliwie usytuowanie maszty telefonii komórkowej o wysokości 64,95 m w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej i usługowej o jednolitych gabarytach wysokościowych nieprzekraczających dwóch kondygnacji. Organ w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego może odmówić ustalenia lokalizacji takiej inwestycji chociażby tylko z przyczyny wyżej wskazanej (z powodu dysonansu pomiędzy wysokością planowanej inwestycji a inwestycjami, które zostały już zrealizowane w jej otoczeniu).

Zgodnie z ustawą dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2018r. poz. 994 z późn. zm.) do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów (art. 6). Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej (art. 7 ust.1 pkt.1 ustawy samorządowej). Organ orzekający w przedmiotowej sprawie, w oparciu o analizę urbanistyczną, stanął na stanowisku, że przedmiotowa inwestycja stanowić będzie dysonans wysokościowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Ustawa o samorządzie terytorialnym upoważnia gminę do decydowania w kwestiach ładu przestrzennego i gospodarki terenami. Wymagania ładu przestrzennego wynikają z przepisów prawa, w tym m.in. prawa budowlanego, ale też rodzą obowiązek przestrzegania norm estetycznych.

We wniosku określono dostęp do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 738 (dz. nr ewid. 143) poprzez działki nr ewid. 75/6, 79/2, 80/4 oraz 80/3 (przedstawiono na załączniku graficznym w postaci strzałek). Z wypisu z rejestru gruntów wynika, iż działki te są własnością osób fizycznych. W orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie dostępu do drogi publicznej należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny, zapewniający kumulatywne spełnienie obu tych przesłanek. Dostęp ten winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, bądź orzeczenia sądowego. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Nie może być on dostępem wyłącznie hipotetycznym. Musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.

Jak podkreślono to w wyroku NSA z 8.10.2008 r., II OSK 1163/07 – nie ulega wątpliwości, iż przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Przepis ten przewiduje dwa alternatywne sposoby zapewnienia danej nieruchomości gruntowej pośredniego dostępu do drogi publicznej. Jednym z możliwych rozwiązań jest dostęp poprzez inną działkę przy czym w tym przypadku konieczne jest obciążenie tej działki odpowiednią służebnością. Działki nr ewid. 75/6, 79/2, 80/4, 80/3 nie są obciążone służebnością na rzecz spółki P4 (Wnioskodawcy). W związku z powyższym teren objęty wnioskiem nie posiada dostępu do drogi publicznej, jak zostało to określone we wniosku.

Po przeprowadzeniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, stwierdzono, iż **wniosek Inwestora nie jest zgodny z art. 52, ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestor składając wniosek niewłaściwie określił obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Ponadto planowana inwestycja jest niezgodna z wyżej**

opisanymi przepisami odrębnymi oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem decyzji w myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2017.1257 ze zm.) umożliwiono stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójta Gminy Gniewoszków w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Odwołania można składać w Urzędzie Gminy Gniewoszków.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
2. a/a



WÓJTA GMINY GNIEWOSZÓW

Marcin Szynon Gac

*Projekt decyzji został przygotowany przez
mgr inż. arch. Katarzynę Święcicką-Brzozowską
członek LOIA nr LB-0134.*

ANALIZA
warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,
wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu,
na którym przewiduje się realizację inwestycji

DLA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO POLEGAJĄCEJ NA:

budowie stacji bazowej KOZ 4430 A telefonii komórkowej sieci P4 (PLAY)
wraz z wewnętrzną linią zasilającą.

Podstawa prawna:

- 2 ustawa z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017.1073 z późn. zm),
- 3 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawca:

P4 Sp. z o.o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa,

reprezentowana przez pełnomocnika: Pana Artura Sokołowskiego (pełnomocnictwo nr 63/01/2016),

Adres do korespondencji: ul. Złoty Potok 1/119, 02-699 Warszawa.

Lokalizacja:

na terenie działki nr ewid. 154/3, obręb Regów Nowy, w Gminie Gniewoszków.

Analizę wykonano na podstawie art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017.1073 z późn. zm). Stosownie do ww. przepisów dokonano oceny stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego oraz analizy warunków zagospodarowania wynikających z przepisów odrębnych. Analizę uwarunkowań i zasad zagospodarowania wykonano wykorzystując w tym celu opracowania towarzyszące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gniewoszków.

Przedmiotowa inwestycja została uznana jako cel publiczny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016 r. poz. 2147), stosownie do art. 6, pkt 1 tej ustawy (wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji). Pojęcie „obiekty i urządzenia łączności publicznej” obejmuje swoim zakresem m.in. obiekty i urządzenia telekomunikacji publicznej (Prawo telekomunikacyjne).

Planowana inwestycja obejmuje budowę stacji bazowej telefonii komórkowej, w skład której wchodzi następujące elementy: wieża kratowa o wysokości 64,95 m, urządzenia zasilające, sterujące i nadawczo – odbiorcze, zlokalizowane u podstawy wieży oraz anteny zamontowane na projektowanej wieży tj. 9 anten sektorowych umieszczonych na wysokości 59,00 m n.p.t. oraz 2 anteny radiolinii umieszczone na wysokości 56,40 m n.p.t. Powierzchnia podlegająca przekształceniu to 139,2 m².

Z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że *wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000.*

W przedmiotowej sprawie, Inwestor składając wniosek nie określił właściwie obszaru oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Wprawdzie do wniosku dołączono kserokopię mapy

zasadniczej z zaznaczoną lokalizacją projektowanej stacji bazowej oraz granic terenu objętego wnioskiem, niemniej jednak nie można uznać, że mapa ta przedstawia granice obszaru oddziaływania, tak jak wymaga tego ustawa. Przez obszar oddziaływania obiektu budowlanego należy rozumieć, stosownie do art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Obszar oddziaływania obiektu musi być określany w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy materialnego prawa administracyjnego. W przedmiotowej sprawie błędnie określono obszar na który inwestycja będzie oddziaływać, poprzez stwierdzenie, iż jest on tożsamy z granicą terenu objętego wnioskiem. Na załączniku graficznym (rys. 1) dołączonym do opracowania pn. „Kwalifikacja instalacji radiokomunikacyjnej telefonii komórkowej P4 pod względem oddziaływania na środowisko w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 9.11.2010r., Dz. U. 2016 poz. 71” określono „Rzut poziomy osi głównej wiązki promieniowania w odległości do 20 i 70 metrów od środka elektrycznego anten sektorowych”, z którego wynika iż obszar oddziaływania inwestycji jest znacznie większy. Ponadto należy również określić graficznie przestrzenną charakterystykę promieniowania anten, ponieważ obecnie przedstawiono ją jedynie w formie trzech prostych linii. Należy obszarem oddziaływania inwestycji objąć również działki, które znajdują się pod osiami głównych wiązek promieniowania anten. Jest to bardzo istotne przy ustaleniu wszystkich stron postępowania administracyjnego. Wiąże się to z koniecznością ochrony interesów podmiotów posiadających nieruchomości w granicach obszaru oddziaływania inwestycji. Ponadto zgodnie z art. 143 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: „*W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.(...)*”. Natomiast art. 144 ww. ustawy mówi, iż: „*Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych*”.

Proponowana lokalizacja obejmuje teren działki nr ewid. 154/3, która jest niezabudowana. W oparciu o wypis z rejestru gruntów stwierdzono, że działka ta stanowi własność osób fizycznych, posiada powierzchnię 0,0204 ha oraz jest sklasyfikowana jako grunty Bi.

Lokalizacja stacji bazowej winna uwzględniać lokalne uwarunkowania przestrzenne w zakresie standardów dotyczących m.in. bezpieczeństwa, klimatu akustycznego, warunków aerosanitarnych, występowania zagrożeń spowodowanych zjawiskami nadzwyczajnymi, a także uzasadnionych interesów osób trzecich. Ponadto planowana inwestycja musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobu sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. 192, poz.1883 z 2003r.).

Wnioskowana inwestycja znajduje się w obszarze, na którym występuje intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, o wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji. Najbliższy budynek mieszkalny znajduje się w odległości ok. 49,0 m od granicy terenu objętego wnioskiem – na działce budowlanej nr ewid. 79/1. Wysokość planowanej wieży ma wynosić 64,95 m, a więc stanowić będzie ona dysonans przestrzenny i krajobrazowy wśród zdecydowanie niskiej zabudowy na działkach sąsiednich. Proponowana lokalizacja projektowanej inwestycji narusza zatem zasadę ładu przestrzennego na analizowanym obszarze. Bezpośrednie sąsiedztwo omawianej wieży na terenie zwartej zabudowy mieszkaniowej wpłynie negatywnie na ład przestrzenny tego terenu oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W związku z powyższym planowana inwestycja nie jest zgodna z art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby interesu publicznego. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ład przestrzenny oznacza ukształtowanie przestrzeni tworzące harmonijną całość. Usytuowanie planowanej wieży stanowiłoby dysonans przestrzenny oraz niezgodność z obecną funkcją otoczenia. Przepis art. 56 w/w ustawy przewiduje, iż nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i z przepisami tej ustawy. Inaczej mówiąc, ustalenie lokalizacji inwestycji, o której wyżej mowa możliwe jest jedynie wówczas, gdy spełnione są kumulatywnie oba przytoczone warunki, tj.:

1) warunek zgodności inwestycji celu publicznego z przepisami odrębnymi,

2) warunek zgodności tej inwestycji z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowane przedsięwzięcie jest niezgodne z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy. W planowaniu i zagospodarowania przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe. Naruszeniem owego ładu byłoby niewątpliwie usytuowanie masztu telefonii komórkowej o wysokości 64,95 m w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej i usługowej o jednolitych gabarytach wysokościowych nieprzekraczających dwóch kondygnacji. Organ w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego może odmówić ustalenia lokalizacji takiej inwestycji chociażby tylko z przyczyny wyżej wskazanej (z powodu dysonansu pomiędzy wysokością planowanej inwestycji a inwestycjami, które zostały już zrealizowane w jej otoczeniu).

Zgodnie z ustawą dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2018r. poz. 994 z późn. zm.) do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów (art. 6). Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej (art. 7 ust.1 pkt.1 ustawy samorządowej). Organ orzekający w przedmiotowej sprawie, w oparciu o analizę urbanistyczną, stanął na stanowisku, że przedmiotowa inwestycja stanowić będzie dysonans wysokościowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Ustawa o samorządzie terytorialnym upoważnia gminę do decydowania w kwestiach ładu przestrzennego i gospodarki terenami. Wymagania ładu przestrzennego wynikają z przepisów prawa, w tym m.in. prawa budowlanego, ale też rodzą obowiązek przestrzegania norm estetycznych.

Planowana inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji.

Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r., poz. 71). Z załączonej do wniosku „Kwalifikacji instalacji radiokomunikacyjnej telefonii komórkowej P4 pod względem oddziaływania na środowisko (...)” opracowanej przez Panią mgr inż. Urszulę Kądziela wynika, iż *„rozpatrywana instalacja radiokomunikacyjna nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem nie ma obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Miejsca dostępne dla ludności nie występują w osi głównej promieniowania anten sektorowych.”*

We wniosku określono dostęp do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 738 (dz. nr ewid. 143) poprzez działki nr ewid. 75/6, 79/2, 80/4 oraz 80/3 (przedstawiono na załączniku graficznym w postaci strzałek). Z wypisu z rejestru gruntów wynika, iż działki te są własnością osób fizycznych. W orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie dostępu do drogi publicznej należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny, zapewniający kumulatywne spełnienie obu tych przesłanek. Dostęp ten winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, bądź orzeczenia sądowego. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Nie może być on dostępem wyłącznie hipotetycznym. Musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.

Jak podkreślono to w wyroku NSA z 8.10.2008 r., II OSK 1163/07 – nie ulega wątpliwości, iż przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Przepis ten przewiduje dwa alternatywne sposoby zapewnienia danej nieruchomości gruntowej pośredniego dostępu do drogi publicznej. Jednym z możliwych rozwiązań jest dostęp poprzez inną działkę przy czym w tym przypadku konieczne jest obciążenie tej działki odpowiednią służebnością. Działki nr ewid. 75/6, 79/2, 80/4, 80/3 nie są obciążone służebnością na rzecz spółki P4 (Wnioskodawcy). W związku z powyższym **teren objęty wnioskiem nie posiada dostępu do drogi publicznej**, jak zostało to określone we wniosku.

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – wykonanie przyłącza do sieci elektroenergetycznej (zapotrzebowanie w ilości 9 kW). Wykonanie projektowanego przyłącza musi być zgodne z warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci. Wykonanie

projektowanego przyłącza będzie zagwarantowane w drodze umowy między inwestorem, a zarządcami sieci.

Po przeprowadzeniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, **stwierdzono, iż wniosek Inwestora nie jest zgodny z art. 52, ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestor składając wniosek niewłaściwie określił obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Ponadto planowana inwestycja jest niezgodna z wyżej opisanymi przepisami odrębnymi oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

WOJT GMINY GNIEWOSZÓW

Marcin Szymon Gac

Analizę przygotowała:

mgr inż. arch. Katarzyna Święcicka - Brzozowska
członek LOIA nr LB-0134.

