

## Starosta Pruszkowski

ul. Drzymały 30  
05-800 Pruszków  
Tel. +48 22 738 14 00  
fax +48 22 728 92 47  
www.powiat.pruszkow.pl

WA.6740.4.25.2018.I. AG

Nr kanc. wn.: 37728/07/2018.

Pruszków, dnia

25 PAŹ. 2018

### DECYZJA NR 2025 /2018

Na podstawie art. 82 ust. 2, art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz.1332) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 19.07.2018 r.:

#### **ODMAWIAM ZATWIERDZENIA PROJEKTU BUDOWLANEGO i UDZIELENIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ**

dla:

**T-Mobile Polska S.A.**

z siedzibą przy ul. Marynarskiej 12 w Warszawie

obejmujące:

**budowę stacji bazowej telefonii cyfrowej sieci T-Mobile nr 16881/26292 WWA\_Nadarzyn\_Rozalin177  
na dz. nr ew. 102/2 obr. Rozalin, gm. Nadarzyn**

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 19.07.2018 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Inwestora w sprawie wydania pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego. W związku z brakami w podaniu, zgodnie z art. 64 § 2 KPA, w dniu 07.08.2018 r. wezwano inwestora do ich uzupełnienia. Inwestor uzupełnił braki określone w wezwaniu w dniu 14.08.2018 r.

Zgodnie z art. 7 i art. 10 § 1 oraz art. 73 KPA zapewniono stronom czynny udział w każdym stadium postępowania i umożliwiono im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, udostępniając do wglądu akta sprawy. Zgodnie z powyższym, w dniu 28.08.2018 r. pismem znak WA.6740.4.25.2018.I.AG zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Zainteresowane strony zapoznały się z dokumentacją. Strony w dniach 12.09.2018 r. – 01.10.2018 r. złożyły wiele pism wyrażających sprzeciw wobec przedmiotowej inwestycji. Ponadto część zainteresowanych wyraziła wolę przeprowadzenia rozprawy administracyjnej ze względu na potrzebę uzgodnienia interesów stron. W świetle art. 89 Kodeksu postępowania administracyjnego organ przeprowadza rozprawę gdy zapewni to przyspieszenie lub uproszczenie postępowania, gdy zachodzi potrzeba uzgodnienia interesów stron, gdy jest to potrzebne dla wyjaśnienia sprawy przy udziale świadków lub biegłych albo w drodze oględzin. Organ administracji architektoniczno – budowlanej w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę opiera się przede wszystkim na art. 35 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zgodnie z którym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń. Przepisy uzależniają zatem wydanie pozwolenia na budowę od spełnienia przez inwestora wymogów nałożonych przepisami prawa, zatem w ocenie organu przeprowadzenie rozprawy administracyjnej jest bezcelowe, ponieważ nie przesądzi o zgodności inwestycji z przepisami prawa. Zainteresowane strony złożyły pisma w sprawie, zatem organowi znane są okoliczności faktyczne i stanowiska stron w sprawie. Jedna ze stron złożyła także pismo informujące, że szambo dla przedmiotowej działki 102/2 zostało usytuowane na działce sąsiedniej nr 102/1 co jest niezgodne z wydanym pozwoleniem na budowę nr 179/99 z dnia 13.06.1999 r. i jest przedmiotem postępowania prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, które to postępowanie nie zakończyło się. Nie zachodzi przypadek określony w art. 35 ust. 5 Ustawy Prawo budowlane, ponieważ nie wydano nakazu rozbiórki obiektu.

Art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stanowi, iż stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania nieruchomości. Przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Inwestycje polegające na budowie stacji

bazowych telefonii komórkowej wymienione są w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.213.1397 z późn. zm.). Rozporządzenie zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 8 lit f) wskazuje, że do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 7, z wyłączeniem radiolinii, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowana izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi nie mniej niż 5 000 W, a miejsca dostępne dla ludności znajdują się w odległości nie większej niż 200 m i nie mniejszej niż 150 m od środka elektrycznego, w osi głównej wiązki promieniowania tej anteny, przy czym równoważną moc promieniowaną izotropowo wyznacza się dla pojedynczej anteny także w przypadku, gdy na terenie tego samego zakładu lub obiektu znajduje się realizowana lub zrealizowana inna instalacja radiokomunikacyjna, radionawigacyjna lub radiolokacyjna. Projektant wskazuje, że przedmiotowa inwestycja nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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. Mając na uwadze moc anten oraz niejednoznaczną ocenę oddziaływania inwestycji na środowisko i otoczenie przedstawioną przez inwestora organ ustanowił obszar oddziaływania na analizowany obszar 200 metrów od obiektu celem zapewnienia stronom udziału w postępowaniu. Zgodnie z powyższym inwestor i właściciele działek w promieniu 200 metrów zostali uznani za strony w postępowaniu administracyjnym. Do obszaru oddziaływania zaliczono następujące działki: działki nr ew. 102/2, 185, 1/12, 1/11, 1/14, 1/13, 1/7, 1/3, 1/8, 3/1, 3/2, 3/8, 4/1, 4/2, 5, 6/6, 6/5, 6/1, 6/4, 7, 102/4, 102/1, 102/5, 102/6, 102/7, 102/8, 102/9, 103/1, 103/2, 104, 105/2, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/11, 105/12, 106, 107/1, 107/2 obręb Rozalin, gm. Nadarzyn oraz działki nr ew. 153/3, 151/2, 149/2, 146, 145/2, 144/2, 143/4, 143/1, 142, 150, 144/2, 243, 170/1, 168/1, 166/7, 166/8, 166/4, 166/5, 167, 164/1, 165, 162/1, 163, 250, 251, 252/2, 253/2, 254 obręb Siostrzeń, gmina Żabia Wola.

Zgodnie z art. 35 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza m.in. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń. W związku z brakami w przedłożonej dokumentacji w dn. 28.08.2018 r. wydane zostało postanowienie 1438/2018, nakładające na inwestora obowiązek usunięcia określonych nieprawidłowości, przy jednoczesnym wyznaczeniu terminu wykonania ww. obowiązku.

Inwestor był zobowiązany do:

1. Uzupelnienia projektu budowlanego o oświadczenie projektanta stwierdzające, że parametry inwestycji nie kwalifikują jej do przedsięwzięć wymagających decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 20 ust. 4, art. 35 ust. 1 pkt 3*);
2. Określenia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej działki – zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (*Art. 77 § 1 Ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego; Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 35 ust. 1 pkt 1*);
3. Dostarczenia projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na aktualnej mapie do celów projektowych lub czytelnej kopii aktualnej mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta – projekt sporządzono na nieczytelnej kopii mapy (nie wszystkie elementy istniejące i oznaczenia wysokości są widoczne) (*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 34 ust. 3 pkt 1, art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. Dz. U. 2012.462 z późn. zm. § 8 ust. 1, 3*);
4. Dostarczenia rysunku projektu zagospodarowania terenu zawierającego wszystkie projektowane elementy – projekt sporządzono na kilku rysunkach, zakres inwestycji winien być jednoznaczny (*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 34 ust. 3 pkt 1, art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. Dz. U. 2012.462 z późn. zm. § 8 ust. 1, 3*);
5. Uzupelnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o rzędne projektowanych elementów zagospodarowania, w tym skarp, pozwalające jednoznacznie stwierdzić, że działki sąsiednie nie będą zalwane wodami opadowymi spływającymi z projektowanych skarp (*Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. Dz. U. 2012.462 z późn. zm. § 8 ust. 3*);
6. Dostarczenia analizy wysokości zabudowań istniejących i możliwych do zrealizowania w przyszłości dla działek w sąsiedztwie projektowanej inwestycji tj. w promieniu 200 m celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa (*ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 35 ust. 1 pkt 3*);
7. Wyjaśnienia wątpliwości dotyczących obszaru oddziaływania obiektu – w projekcie zawarto informację, że pod wiązkami nie będzie miejsc dostępnych dla ludności, natomiast wiązki pochylone są w stosunku do powierzchni gruntu i w odległości ok. 200 m od stacji bazowej wiązka znajdzie się na wysokości ok. 4 m co koliduje z możliwą maksymalną wysokością zabudowy (*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 35*

W dniu 14.09.2018 r. inwestor wypożyczył trzy egzemplarze projektu. Czwarty egzemplarz projektu pozostał w urzędzie (do późniejszego uzupełnienia) celem umożliwienia stronom zapoznania z dokumentacją. W dniu 18.09.2018 r. inwestor zwrócił się z prośbą o wydłużenie terminu na uzupełnienie braków. Postanowieniem nr 1635/2018 z dnia 25.09.2018 r. poinformowano inwestora o wyznaczeniu nowego terminu uzupełnienia braków tj. do dnia 28.09.2018 r.

W dniu 27.09.2018 r. do tut. urzędu wpłynęło częściowe uzupełnienie dokumentacji. Czwarty egzemplarz projektu został wypożyczony i zwrócony w dniu 28.09.2018 r.. Inwestor uzupełnił punkty 1, 3 i 4 spośród wyżej wskazanych. Punkty 2, 5, 6 i 7 nie zostały uzupełnione. W dniu 04.10.2018 r., na podstawie art. 10 § 1 oraz art. 79a KPA, poinformowano inwestora o nieuzupełnieniu części braków w dokumentacji projektowej. W dniu 09.10.2018 r. wypożyczono 3 egzemplarze projektu, a w dniu 12.10.2018 r. wypożyczono czwarty egzemplarz. W dniu 12.10.2018 r. zwrócono 4 egzemplarze projektu – uzupełniono punkt 5. Do dnia wydania niniejszej decyzji do tut. urzędu nie wpłynęło kompletne uzupełnienie dokumentacji, tj. nie uzupełniono punktów 2, 6 i 7 z postanowienia.

Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w Gminie Nadarzyn (uchwała nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 r.) i położony jest na terenie MU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Zgodnie z punktem 2 postanowienia inwestor był zobowiązany do określenia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej działki – zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inwestor w wyniku ostatniego uzupełnienia wskazał, że powierzchnia biologicznie czynna wynosi 72% powierzchni działki. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego narzuca zachowanie minimum 70% takiej powierzchni w terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.Ch.K.), w którym położona jest przedmiotowa działka. Inwestor z powierzchni biologicznie czynnej wyłączył powierzchnię stacji bazowej, powierzchnię budynku, powierzchnię chodnika betonowego oraz dojazd do stacji bazowej w postaci dwóch pasków o szerokości 40 centymetrów. Nie uwzględniono w dokumentacji faktu, że zaproponowany dojazd nie spełni wymogów § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 roku dotyczącego szerokości dojazdu i dojazdu do obiektów znajdujących się na działce. Bilans powierzchni biologicznie czynnej nie został sporządzony rzetelnie i nie odpowiada przepisom prawa, a co więcej zrealizowanie dojazdu o szerokości 3 metrów spowodowałoby niezachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Punkt 2 z postanowienia nie został uzupełniony. Na marginesie należy zauważyć, że jedna ze stron postępowania zwróciła uwagę, że dla przedmiotowej działki wydano pozwolenie na budowę nr 179/99 z dnia 13.06.1999 r.. W piśmie z dnia 04.10.2018 r. organ zwrócił się do inwestora o wyjaśnienie czy to pozwolenie jest w obiegu prawnym i jeśli jest to należało to uwzględnić w dokumentacji. W piśmie z dnia 12.10.2018 r. inwestor określił, że pozwolenie z 1999 r. wygasło zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane i dołączył oświadczenie właścicielki działki, natomiast nie dołączył dokumentu stwierdzającego wygaśnięcie pozwolenia na budowę przez właściwy organ.

Zgodnie z punktem 6 postanowienia inwestor był zobowiązany do dostarczenia analizy wysokości zabudowań istniejących i możliwych do zrealizowania w przyszłości dla działek w sąsiedztwie projektowanej inwestycji tj. w promieniu 200 m celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Inwestor przeprowadził analizę dla terenu pod wiązkami promieniowania. Analiza dostarczona przez inwestora jest niepełna i nie odpowiada stanowi faktycznemu. W analizie nie uwzględniono terenu funkcjonalnego R w Rozalinie (tereny upraw rolnych z zabudową mieszkaniową do 2,5 kondygnacji). Dla terenu funkcjonalnego MU w Rozalinie (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami) przyjęto zabudowę do 7 metrów wysokości, podczas gdy plan miejscowy zezwala na 2,5 kondygnacji. Mając na uwadze konieczność zachowania minimalnej wysokości pomieszczeń (2,5 m oraz 2,2 m na poddaszu) oraz zapewnienia przestrzeni koniecznych konstrukcyjnie należy stwierdzić, że przyjęta wysokość zabudowy 7 metrów nie pozwoli na zaprojektowanie budynku 2,5 kondygnacyjnego zgodnego z przepisami prawa. Ponadto w analizie nie odniesiono się do różnic w poziomie terenu obszaru analizowanego, które w samym obszarze aktualizacji mapy do celów projektowych wynoszą 1,4 metra. Nie uzupełniono zatem projektu o jednoznaczną i nie budzącą wątpliwości organu analizę wysokości zabudowań istniejących i możliwych do zrealizowania. Inwestor nie zapewnił, że będzie możliwość zabudowy działek w obszarze analizowanym zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz że w tym obszarze oddziaływania wiązek promieniowania anten nie znajdą się miejsca dostępne dla ludności.

Zgodnie z punktem 7 postanowienia inwestor był zobowiązany do wyjaśnienia wątpliwości dotyczących obszaru oddziaływania obiektu. W projekcie dołączonym do wniosku zawarto informację, że pod wiązkami nie będzie miejsc dostępnych dla ludności, natomiast wiązki pochylone były w stosunku do powierzchni gruntu i w odległości ok. 200 m od stacji bazowej wiązka znajdowała się na wysokości ok. 4 m co kolidowało z możliwą maksymalną wysokością zabudowy. Inwestor zmienił analizę w toku postępowania podnosząc wiązki

na wyższy poziom względem terenu, natomiast analiza nie jest jednoznaczna co wskazano we wcześniejszym akapicie niniejszej decyzji. Tym samym inwestor nie wyjaśnił wątpliwości dotyczących oddziaływania obiektu. Opis oddziaływania obiektu w projekcie w dalszym ciągu pozostaje niejasny i nie pozwala stwierdzić organowi, że będzie to inwestycja nie oddziałująca na otoczenie i ludzi.

Art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane stanowi, iż „w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ postanowieniem nakłada obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę”. W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



z up. STAROSTY  
*Wanda Jaska*  
mgr inż. arch. Wanda Jaska  
NACZELNIK  
Wydziału Architektury

**Otrzymują:**

- Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy