

**DECYZJA NR 2083 /2018**

Na podstawie art. 28, art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 03.09.2018 r.

**ODMAWIAM ZATWIERDZENIA PROJEKTU BUDOWLANEGO  
I UDZIELENIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ**

dla:

P4 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Taśmowej 7, 02-677 Warszawa  
obejmujące:

budowę stacji bazowej telefonii komórkowej Play wraz z wewnętrzną linią zasilającą nr PRU3314A  
na dz. nr ew. 246/49 w miejscowości Urzut, gmina Nadarzyn

**UZASADNIENIE**

W dniu 03.09.2018 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Inwestora w sprawie wydania pozwolenia na budowę stacji bazowej telefonii komórkowej Play wraz z wewnętrzną linią zasilającą nr PRU3314A na dz. nr ew. 246/49 w miejscowości Urzut, gmina Nadarzyn

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 14.09.2018 r. pismem znak WA.6740.4.28.2018.I.AB zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Zainteresowane strony zapoznały się z dokumentacją. Strony złożyły wiele pism wyrażających sprzeciw wobec przedmiotowej inwestycji.

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 150 metrów od obiektu celem zapewnienia stronom udziału w postępowaniu. Zgodnie z powyższym inwestor i właściciele działek w promieniu 150 metrów zostali uznani za strony w postępowaniu administracyjnym. Do obszaru oddziaływania zaliczono następujące działki: działki nr ew. 246/49, 252/4, 252/3, 246/10, 246/47, 246/45, 246/44, 246/48, 246/36, 246/37, 246/11, 246/27, 246/28, 246/18, 246/19, 246/20, 246/26, 246/41, 246/40, 246/39, 246/9, 246/38, 246/6, 221, 56/25, 56/24, 57/46, 57/45, 57/48, 57/47, 57/33, 57/31, 57/42, 57/39, 57/44, 57/43, 57/37 w miejscowości Urzut, gmina Nadarzyn

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. 14.09.2018 r. wydane zostało postanowienie 1560/2018, nakładające na inwestora obowiązek usunięcia określonych nieprawidłowości, przy jednoczesnym wyznaczeniu terminu wykonania ww. obowiązku.

Inwestor był zobowiązany do:

- dostarczenia uzgodnienia przedmiotowej inwestycji z Urzędem Lotnictwa Cywilnego oraz z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP - art. 35 ust. 1 pkt.3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz. U. 2018.1202;
- dostarczenia ostatecznej decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej - art. 35 ust. 1 pkt.3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz. U. 2018.1202;
- dostarczenia uzgodnienia przedmiotowej inwestycji z organem właściwym (teren zmeliorowany) - art. 35 ust. 1 pkt.3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz. U. 2018.1202;
- dostarczenia analizy wysokości zabudowań istniejących i możliwych do zrealizowania w przyszłości dla działek w sąsiedztwie projektowanej inwestycji tj. w promieniu 150 m -(ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 35 ust. 1 pkt 3),
- doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie wysokości obiektu - art. 35 ust. 1 pkt.3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz. U. 2018.1202;

W związku z wątpliwościami organu architektoniczno-budowlanego w zakresie wysokości zabudowy obiektu, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 14.09.2018 r. wystąpiono do Wójta Gminy Nadarzyn z prośbą o udzielenie informacji, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ograniczenia dot. wysokości masztów telekomunikacyjnych na działce o pow. 0,6853 ha.

Pismem z dnia 24.09.2018 r. Gmina Nadarzyn udzieliła informacji, wskazując iż działka o pow. 0,6853 ha jest za mała na przedmiotową inwestycję.

W dniu 12.10.2018 r. do tut. urzędu wpłynęło częściowe uzupełnienie inwestora.

W dniu 27.09.2018 r. do tut. urzędu wpłynęło częściowe uzupełnienie dokumentacji. Inwestor uzupełnił punkty 1, 2, 3 spośród wyżej wskazanych. Punkty 4 i 5 nie zostały uzupełnione. W dniu 17.10.2018 r., na podstawie art. 10 § 1 oraz art. 79a KPA, poinformowano inwestora o nieuzupełnieniu części braków w dokumentacji projektowej. W dniu 26.10.2018 r. do tut. urzędu wpłynęło kolejne uzupełnienie inwestora.

Do dnia wydania niniejszej decyzji do tut. urzędu nie wpłynęło kompletne uzupełnienie dokumentacji, tj. w ocenie tut. organu nie uzupełniono punktów 4 i 5 z postanowienia.

Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Urzut w gm. Nadarzyn zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIV/410/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2002 r. i położony jest na terenie zabudowy usługowo-produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu UP z siedliskiem rolniczym UP/MR.

Zgodnie z punktem 4 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 150 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.

Dla terenu funkcjonalnego UP (Uchwała Nr XLIV/410/2002) przyjęto zabudowę do 12 metrów wysokości, podczas gdy plan miejscowy zezwala również na wysokość zabudowy do 20m dla działek powyżej 4,0 ha.

Ponadto w analizie nie odniesiono się do różnic w poziomie terenu obszaru analizowanego, które są zróżnicowane w samym obszarze aktualizacji mapy do celów projektowych. 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 znajdują się miejsca dostępne dla ludności.

Zgodnie z punktem 5 postanowienia inwestor był zobowiązany do doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie wysokości obiektu. Zgodnie z definicją określoną w § 4 ust. 1 pkt 22, plan ustala:

- a) wysokość zabudowy do 12 m, dla działek 0,3 ha,
- b) wysokość zabudowy do 20 m, dla działek powyżej 4,0 ha,
- c) wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych do 35 m na działkach powyżej 0,4 ha,

Przedmiotowa stacja bazowa została zaprojektowana na działce o pow. 0,6853 ha, zatem nie spełnia wymogów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co zostało potwierdzone przy piśmie Gminy Nadarzyn z dnia 24.09.2018 r. W ocenie tut. organu przedmiotowa inwestycja jest niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 Iłska*  
mgr inż. arch. Wanda Iłska  
NACZELNIK  
Wydziału Architektury

**Otrzymują:**

- Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy

