

O B W I E S Z C Z E N I E

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2023.775 ze zm.) oraz art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023.977 ze zm.) zawiadamiam, że w dniu 26.01.2024 r. została wydana dla **CCTN Development Poland Sp. z o.o. za pośrednictwem pełnomocnika Pana Wiesława Stawowiak**, Decyzja Nr 1/O/2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji budowlanej polegającej na **budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną, w skład obiektu wchodzić będzie wieża telekomunikacyjna wraz z osprzętem i instalacją radiokomunikacyjną w ogrodzeniu oraz wewnętrzna linia zasilająca na działce nr ew. 65/2 obręb Warszawice, gmina Sobienie-Jeziory.**

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia.

WÓJT

Kamiń Choim

DECYZJA Nr 1/O/2024
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. 2023. 775 ze zm.) oraz art. 50 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 52 ust.1, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023. poz.997 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.11.2023r. Firmy CCCTN Development Poland Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika P. Wiesława Stawowiak

odmawiam ustalenia

warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną. W skład obiektu wchodzić będzie wieża telekomunikacyjna wraz z osprzętem i instalacją radiokomunikacyjną w ogrodzeniu oraz wewnętrzna linia zasilająca na działce nr ew. 65/2 obr. Warszawice gm. Sobienie-Jeziory. Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDA na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 24.11.2023r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek Firmy CCCTN Development Poland Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika P. Wiesława Stawowiak w sprawie ustalenia warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną. W skład obiektu wchodzić będzie wieża telekomunikacyjna wraz z osprzętem i instalacją radiokomunikacyjną w ogrodzeniu oraz wewnętrzna linia zasilająca na działce nr ew. 65/2 obr. Warszawice gm. Sobienie-Jeziory. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu prowadzone jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. 2023 poz. 997 z póź. zm.). Przepis art. 4 ust.1 i ust.2 stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestycjami celu publicznego są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), stanowiące realizacje celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami. W przepisie tym ustawodawca w pkt. Od 1 do 10 ustalił katalog celów publicznych. Zgodnie z pkt. 1 tego artykułu celem publicznym jest 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. Z kolei art. 4 pkt 18 w/w ustawy zawiera definicję łączności publicznej, zgodnie z którą należy rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego. Usługa taka w rozumieniu prawa telekomunikacyjnego jest usługą dostępną dla ogółu użytkowników. Tym samym, w świetle przywołanych przepisów w/w ustaw inwestycja celu publicznego to min. działanie z zakresu budowy i utrzymania infrastruktury telekomunikacyjnej służącej zapewnieniu usług telekomunikacyjnych dostępnych dla ogółu użytkowników. Do działań takich należy budowa i utrzymanie stacji bazowej telefonii komórkowej, a żaden z przepisów przywołanych wyżej ustaw nie wprowadza podziału podmiotów (inwestorów) ze względu na ich charakter bądź cel podejmowanych przez niech działań. Organ stwierdza, że budowa stacji bazowej telefonii komórkowej jest inwestycją celu publicznego. Wskazuje na to ugruntowanie się jednolitego orzecznictwa sądowego w tej sprawie. Tak więc przedmiotowa inwestycja budowlana polegająca na budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną. W skład obiektu wchodzić będzie wieża telekomunikacyjna wraz z osprzętem i instalacją radiokomunikacyjną w ogrodzeniu oraz wewnętrzna linia zasilająca na działce nr ew. 65/2 obr. Warszawice gm. Sobienie-Jeziory jest inwestycją celu publicznego, do której mają zastosowanie przepisy art. 50-58 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedsięwzięcie zgodne jest z art. 1 ust. 2 pkt. 1, 2, 3, 5 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że w planowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (...) oraz potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ład przestrzenny oznacza ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość. Usytuowanie planowanej wieży (o max wysokości 55,0m) wśród i zabudowań o charakterze zagrodowym stanowi dysonans przestrzenny i nie jest zgodny z funkcją otoczenia.

Nadto, zgodnie pkt.9 ww. ustawy – pod pojęciem interesu publicznego należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby społeczne. Organ podziela stanowisko, że pojęcie *interes publiczny* zaliczane jest do kategorii tzw. pojęć nieostrych. Ich znaczenie jest ustalane każdorazowo z uwzględnieniem okoliczności towarzyszących konkretyzacji stosowanej normy prawnej stąd też należy wysnuć wniosek, że przy ustaleniu istnienia w danym przypadku interesu publicznego należy uwzględnić konkretne okoliczności występujące w sprawie. Protesty osób mieszkających w sąsiedztwie planowanej inwestycji świadczą, że narusza ona interes publiczny lokalnej społeczności. Organ wziął pod uwagę interes osób trzecich wyartykułowany w pismach stron postępowania. Zgodnie z art.54 pkt. 2 lit.d u. o p. i z.p. w decyzji powinny być zawarte rozstrzygnięcia dotyczące interesu osób trzecich. Zadaniem organu jest zbadanie tych interesów i stwierdzenie czy wydanie pozytywnej decyzji lokalizacyjnej nie naruszyłoby ich interesów. W przedmiotowej sprawie organ administracyjny zbadał zasadność lokalizacji planowanej inwestycji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jak i zagrodowej, mając na uwadze protesty społeczne. Lokalizacja wież telefonii cyfrowej bez wątpienia przyczynia się do rozwoju danej społeczności, poszerzenia możliwości szybkiego porozumiewania się, niemniej jednak organ wydający decyzję pozytywną nie ma pewności, czy stoi na straży ochrony interesu osób trzecich.

Mając powyższe na względzie, w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został sporządzony projekt decyzji odmawiającej ustalającej warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

Ponadto zgodnie z art. 7 KPA, obowiązkiem organu prowadzonego postępowanie jest podjęcie wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Tym bardziej, że konsekwencją przewidywanych skutków ekonomicznych mogą być pozwy sądowe wobec Urzędu Gminy, żądające stosownych odszkodowań z tytułu poniesionych strat. W większości przypadków w Polsce dyskusje wokół lokalizacji stacji bazowych toczą się z pominięciem badań i ewidencji skutków. W Raporcie Najwyższej Izby Kontroli LLU.430.006.2018, Nr ew. 186/2018/P/17/082/LLU z marca 2019r, zgodnie z którym organy odpowiedzialne za ochronę środowiska, jak również Państwowej Inspekcji Pracy, nie są właściwie przygotowane do efektywnego kontrolowania pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez stacje bazowe telefonii komórkowej w obszarze zabudowanym. Co za tym idzie realizacja danej inwestycji to narażenie utraty zdrowia naszych dzieci, rodzin oraz mieszkańców naszej wsi. Istniejący system nadzoru nad dotrzymywaniem dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych (PEM) w otoczeniu stacji bazowych telefonii komórkowej (SBTK) nie działa prawidłowo i skutecznie. Nie ma skutecznych metod weryfikacji prawidłowości i rzetelności wyników pomiarów PEM wykonywanych na zlecenie przedsiębiorców telekomunikacyjnych, pomimo wejścia w 2008r. w życie przepisów obligujących ich do przekazania WIOŚ oraz PWIS wyników pomiarów PEM w otoczeniu SBTK (od 1.01.2019r. GIOŚ oraz PWIS). Brak pełnych, dostępnych publicznie informacji na temat dotrzymywania dopuszczalnego poziomu PEM w środowisku.

Po rozpatrzeniu powyższych okoliczności faktycznych i prawnych organ stwierdza, że nie znalazł podstaw do wydania pozytywnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W związku z tym orzeczono jak w sentencji.

Z uwagi na charakter niniejszej decyzji (decyzja odmowna) zaniechano dokonywania uzgodnień, wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z orzecznictwem (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego - sygnatura akt IV S.A./Wa 538/07 z dnia 7 sierpnia 2007r.) Wyrok ten wskazuje, iż obowiązek uzgodnienia dotyczy wyłącznie projektów decyzji pozytywnych.

Projekt decyzji został przygotowany przez mgr inż. arch. Krzysztofa Iżel upr. Nr KK 033/02.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57, za pośrednictwem Wójty Gminy Sobienie Jeziory, 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, co oznacza że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się do prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki :

1. mapa terenu z granicami lokalizacji,
2. analiza urbanistyczna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. Marszałek Województwa Mazowieckiego
4. a/a



WÓJTA

Kamila Choim

1. **Wnioskodawca:** CCTN Development Poland Sp. z o.o reprezentowana przez pełnomocnika P. Wiesława Stawowiak
2. **Treść wniosku:** Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną. W skład obiektu wchodzić będzie wieża telekomunikacyjna wraz z osprzętem i instalacją radiokomunikacyjną w ogrodzeniu oraz wewnętrzna linia zasilająca na działce nr ew. 65/2 obr. Warszawice gm. Sobienie-Jeziory.
3. **Rodzaj inwestycji:** – obiekt infrastruktury technicznej a także łączności publicznej i sygnalizacji. Inwestycja będąca celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). Jednocześnie inwestycja jest zwolniona ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. **Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu przedsięwzięcia:** budowa telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną. W skład obiektu wchodzić będzie wieża telekomunikacyjna wraz z osprzętem i instalacją radiokomunikacyjną w ogrodzeniu oraz wewnętrzna linia zasilająca
5. **Warunek wynikający z ustawy (art. 50 ust. 1 w odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 4) -** Wydanie decyzji jest możliwe, ponieważ teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani leśnych na cele nieleśne. Działka o nr ew. 65/21 obr. Warszawice gm. Sobienie-Jeziory - stanowi teren o użytku – Bi, RIV, RV.
6. **Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy).**
 - 1) W zakresie ochrony środowiska:
Przedsięwzięcie – zgodnie z art. 71 ust. 2 i ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie – nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, gdyż nie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r (tj. Dz. U. 2019.1839 z późn.zm.), co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
 - 2) W zakresie ochrony przyrody:
 - a) teren planowanej inwestycji położony jest w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanowionego Rozporządzeniem nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatu garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (DZ. Urz. Woj. Ma. 2005r. nr 164 poz. 5193 ze zm.), w którym obowiązują ograniczenia dotyczące ochrony przyrody; Wydanie niniejszej decyzji możliwe jest w przypadku uzyskania pozytywnego uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie.
 - b) na terenie objętym wnioskiem nie ustanowiono na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 55) innych szczególnych formy jej ochrony – w związku z tym nie występują z tego tytułu inne szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
 - c) należy przy ustalaniu warunków realizacji inwestycji, zobowiązać inwestora realizującego przedsięwzięcie, by prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zadrzewionych były wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
 - 3) W zakresie ochrony wód:
 - a) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie z wyjątkiem sytuacji określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 310),
 - b) zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych w obszarze i na terenach przyległych, zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie.
 - 4) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie planowanego zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym zabytki archeologiczne w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2017r. poz.2187 z późn. zm.),
 - b) Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Sobienie - Jeziory; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.
 - 5) W zakresie terenów górniczych – na terenie zamierzenia budowlanego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin ani udokumentowanych zbiorników wód

podziemnych – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

- 6) W zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na terenie zamierzenia budowlanego, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują takie tereny – w związku z tym nie występują z tego tytułu szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 7) W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – teren objęty wnioskiem to działka o nr ew. 65/2 obr. Warszawice, nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.).
- 8) W zakresie ochrony interesów osób trzecich – zgodnie pkt.9 ww. ustawy – pod pojęciem interesu publicznego należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby społeczne. Organ podziela stanowisko, że pojęcie interes publiczny zaliczane jest do kategorii tzw. pojęć nieostrych. Ich znaczenie jest ustalane każdorazowo z uwzględnieniem okoliczności towarzyszących konkretyzacji stosowanej normy prawnej stąd też należy wysnuć wniosek, że przy ustaleniu istnienia w danym przypadku interesu publicznego należy uwzględnić konkretne okoliczności występujące w sprawie. Protesty osób mieszkających w sąsiedztwie planowanej inwestycji świadczą, że narusza ona interes publiczny lokalnej społeczności. Organ wziął pod uwagę interes osób trzecich wyartykułowany w pismach stron postępowania. Z tego powodu nie jest możliwie wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

7. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy).

- 1) Teren objęty wnioskiem – działka o nr ew. 65/2 obr. Warszawice gm. Sobienie - Jezioro
- 2) Użytki gruntowe działki: Bi, RIV, RV

8. Wnioski: z przeprowadzonych analiz wskazują, że nie zostały spełnione warunki wynikające z ustawy i przepisów odrębnych, nie można więc wydać pozytywnej decyzji.



WÓJT
Ch
Kamil Choim

Mapa zasadnicza

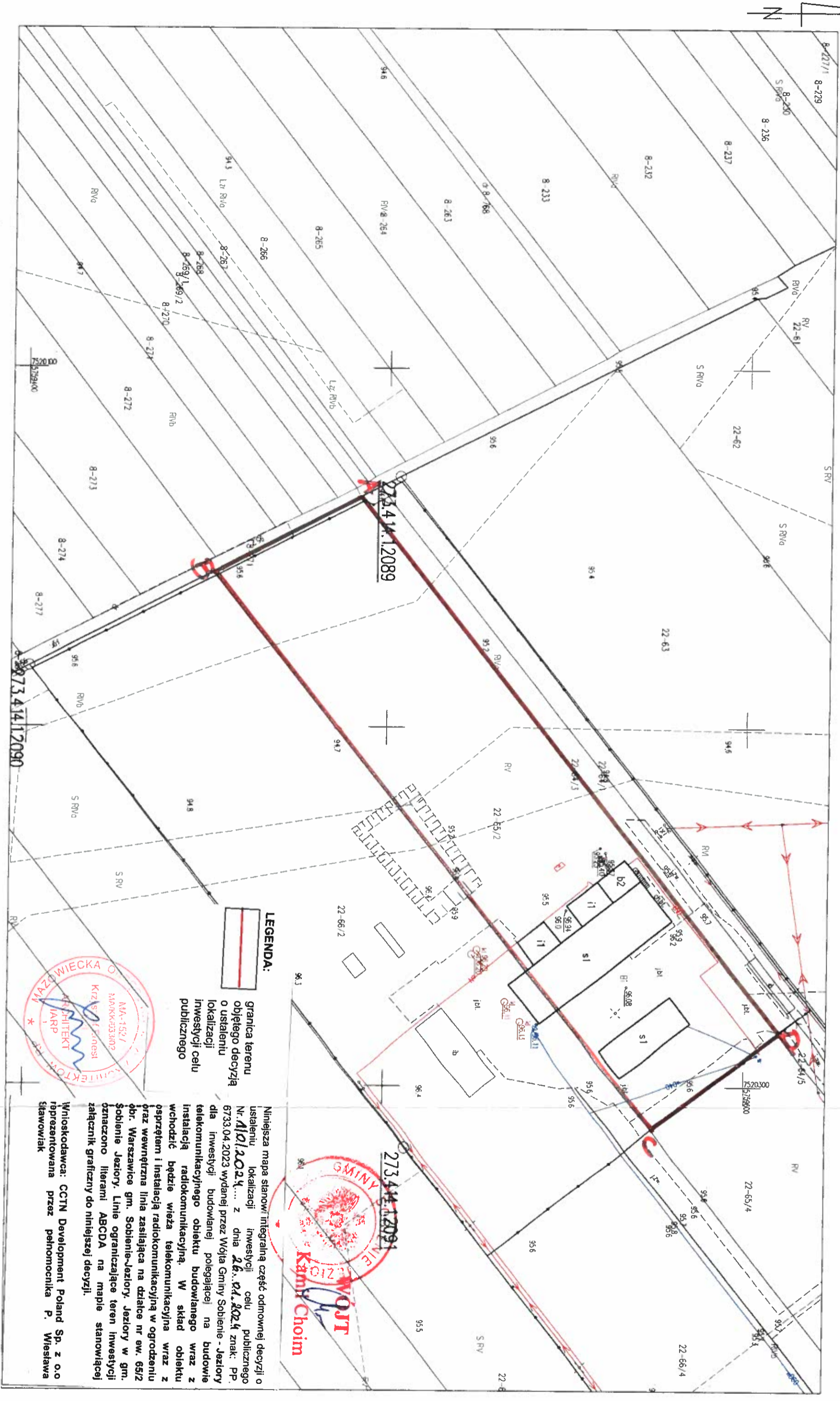
Skala 1:1000

Województwo: mazowieckie

Powiat: otwocki

Jednostka ewidencyjna: SOBIEŃNIE-JEZIORY

Obręb: WARSZAWICE



LEGENDA:

- graniczność terenu
- objęcie decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego



Niniejsza mapa stanowi integralną część odmownej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 110/2024... z dnia 26.04.2024 r. znak: P.P. 6733.04.2023 wydaney przez Wójt Gminy Sobienie-Jezioro dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego wraz z instalacją radiokomunikacyjną. W skład obiektu wchodzi budynek wieża telekomunikacyjna wraz z sprzętem i instalacją radiokomunikacyjną w ogrodzeniu oraz wewnętrzna linia zasilająca na działce nr ew. 65/2 óbr. Warszawa gm. Sobienie-Jezioro. Jezioro w gm. Sobienie Jezioro. Linie ograniczające teren inwestycji oznaczono literami ABCDA na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Wniosekodawca: CCTN Development Poland Sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika P. Wiesława Stawowiak