

RM.I.73350 - 219/05/06
id. 661931

DECYZJA

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 4 ust. 2, art. 50 ust. 1, art. 51 ust 1 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – tekst jednolity z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku :

Polska Telefonía Cyfrowa Sp. z o. o., z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 181, w której imieniu działa Pani Magdalena Kulikowska, reprezentująca „HADAR” Jerzy Dubec, z siedzibą w Łodzi przy ul. Obywatelskiej 84

z dnia 19.08.2005 r.

w oparciu o przepisy szczególne:

1. ustawa z 21 sierpnia 2004 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 – tekst jednolity z późn. zm.),
2. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 – tekst jednolity z późn. zm.);

odmawiam

ustalenia na działce nr 10/6 obręb 36 położonej przy ul. Kożuchowskiej w Zielonej Górze lokalizacji inwestycji celu publicznego

dla inwestycji :

budowa stacji telefonii cyfrowej sieci ERA nr 41176 składającej się z :

- a) **wieży strunobetonowej o wysokości ok. 41 m,**
- b) **systemu anten wraz z konstrukcjami wsporczymi, zamocowanych na wysokości od 34,45 do 40 m,**
- c) **kontenera technologicznego,**
- d) **przyłącza energetycznego wraz ze złączem pomiarowym,**
- e) **ogrodzenia wraz z bramą wjazdową.**

Uzasadnienie

W dniu 19 sierpnia 2005 r., do tut. Urzędu, z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 7 września 2005 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji telefonii cyfrowej sieci ERA wraz z przyłączem energetycznym na działce nr 10/6 położonej w Zielonej Górze przy ul. Kożuchowskiej, wystąpiła Polska Telefonía Cyfrowa Sp. z o. o., z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 181, w której imieniu działa Pana Magdalena Kulikowska, reprezentująca „Hadar” Jerzy Dubec, z siedzibą w Łodzi, przy ul. Obywatelskiej 84.

Decyzją RM.I.73350-219/05/06 id 617062 z dnia 31 stycznia 2006 r. odmówiono ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji. Od decyzji tej Polska Telefonía Cyfrowa Sp. z o. o., reprezentowana przez Panią Magdalenę Kulikowską, złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W dniu 14 marca 2006 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i sprawę przekazało do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W toku ponownej analizy ustalono, iż wnioskowany zamiar inwestycyjny nie może być rozpatrzony pozytywnie. Organ stoi na stanowisku, że zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej nie stanowi inwestycji celu publicznego, tj. działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, stanowiącego realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Analiza dotychczasowego orzecznictwa sądowego w powyższym zakresie wykazała, że jest ono niejasne, w odmienny sposób interpretowane są zapisy art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, brak jednoznacznego zakwalifikowania budowy stacji bazowej telefonii komórkowej do kategorii inwestycji celu publicznego. Organ wydający niniejszą decyzję przychylił się do orzecznictwa stojącego na stanowisku, że inwestycja polegająca na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej nie stanowi realizacji celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc nie jest inwestycją celu publicznego.

Biorąc pod uwagę powyższe słusznym wydaje się rozpatrzenie złożonego wniosku z uwzględnieniem zasad określonych art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań, zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, prawo własności, potrzeby interesu publicznego.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra”, uchwalonego uchwałą Rady Miasta NR XXIV/256/2000 z dnia 28 marca 2000 r., które nie jest wprawdzie aktem prawa miejscowego, ale którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, teren objęty wnioskiem należy do zespołu urbanistycznego i obszarów rozwoju zabudowy jednorodzinnej Jędrzychów I „Na skarpie”, na których :

- planuje się utrzymanie lub wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- za szczególnie niekorzystne uznaje się obiekty składowo – przemysłowe,
- dominującymi nastrojami powinny być spokój, pogoda, impresyjność,
- dąży się do eliminacji nastrojów wywołanych odczuciami negatywnymi,
- należy dążyć do wykreowania zielonogórskiego stylu zamieszkiwania,
- należy dążyć do ustalenia szczególnych wymagań architektonicznych;

Przeprowadzona analiza zagospodarowania terenu wykazała, że teren objęty wnioskiem w sprawie leży w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów leśnych, rekreacyjnych. Lokalizowanie anten nadawczo – odbiorczych na wysokich masztach, czy wieżach uznać należy za niekorzystne. Budowa wysokich obiektów dominujących wśród istniejącej zabudowy burzy harmonię, niekorzystnie wpływa na kształtowanie wizerunku terenu i ład przestrzenny. Inwestor winien dla potrzeb planowanej inwestycji korzystać z już istniejących wysokich obiektów, takich jak maszty, wysokie budynki czy kominy.

Planowana inwestycja, zlokalizowana wśród pobliskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obniży w znacznym stopniu walory estetyczne, krajobrazowe i urbanistyczne terenu, a także niekorzystnie wpłynie na kształtowanie się wartości nieruchomości w analizowanym terenie. Zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny właściciel nieruchomości winien 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.

Przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań przy ustalaniu warunków zagospodarowania terenu oraz mając na uwadze zasadę dobrego sąsiedztwa, uznać należy, że nie można byłoby ustalić warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Uznając powyższe postanowiono odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanego przedsięwzięcia, zarówno z uwagi na to, że nie stanowi realizacji celu, o którym mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i z uwagi na to, że nie można byłoby ustalić warunków zabudowy dla takiego przedsięwzięcia inwestycyjnego na wnioskowanej działce.

Niniejsza decyzja nie wymagała uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony został przez mgr inż. arch. Halinę Łowejko, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów pod numerem LU 0009.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Halina Łowejko
ARCHITEKT MIASTA

Otrzymują :

9. Czesława i Józef Szeremeta – ul. Pszenna 51, Zielona Góra

a/a KM 557451/05

lista stron w aktach sprawy