Besko dnia 29.04.2013r.

Znak : SP.6733.1.13

**DECYZJA NR 1/13**

**o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Stosownie do art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) oraz art.4 ust. 2 pkt 1; art.50 ust. 1, 4; art. 51 ust. 2, art. 52 i 53 ust.1, 2, 3, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku: P4 Sp. z o. o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa, działającej przez Pełnomocnika Patrycję Pysznik, ul. Topolowa 26/26, 41-303 Dąbrowa Górnicza i ponownym rozpatrzeniu sprawy

**O D M A W I A M**

**USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Firmie P4 Sp. z o. o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa, dla inwestycji polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej telefonii komórkowej P4 SAN6001C, na działkach nr ewidencyjny: 819/9 i 819/11, położonych w miejscowości Besko gmina Besko.

obejmującej:

– budowę stalowej wieży kratowej o wysokości maksymalnie do 51m,

– posadowienie u podstawy wieży urządzeń technicznych obsługujących stację,

– montaż anten sektorowych oraz anten mikrofalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

– montaż poziomej i pionowej drogi kablowej,

– budowę przyłącza elektrycznego,

**ze względu na niezgodność z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności zagrożenie mogące spowodować uszczerbek dla wartości zespołu urbanistyczno-architektonicznego wsi Besko**

**U Z A S A D N I E N I E**

Gmina Besko nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działek pod zabudowę odbywa się na podstawie uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Złożony wniosek dotyczy budowy obiektu infrastruktury technicznej. Jednocześnie zgodnie z art. 6 pkt. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, inwestycję należy traktować jako inwestycję celu publicznego.

Organ wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wydając decyzje, Gmina opiera się na Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Besko. Działka, na której planowana jest inwestycja położona jest w terenach przeznaczonych pod budownictwo wielofunkcyjne mieszkalno-usługowe istniejące i potencjalne. Na sąsiednie działki zostały wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodaro-waniu przestrzennym, o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie, strony zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Inwestor oraz właściciele nieruchomości o przedmiotowym fakcie zostali powiadomieni pisemnie.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego wpłynęły uwagi i zastrze-żenia w postaci pism protestacyjnych podpisanych przez 465 osób. Uwagi i zastrzeżenia mieszkańców dotyczyły:

- zbyt bliska lokalizacja masztu w stosunku do budynków mieszkalnych,

- narażenie mieszkańców na promieniowanie elektromagnetyczne,

- zły wpływ na zdrowie psychiczne i fizyczne,

- zagrożenie zdrowia mieszkańców,

- pozbawienie i utrata walorów krajobrazowych okolicy,

- spadek wartości nieruchomości,

- spadek cen działek - spadek zainteresowania nabywców nieruchomości.

W ocenie organu maszt narusza ład przestrzenny i obniża walory widokowe i krajobrazowe terenu. Usytuowanie wieży stalowej o wysokości do 51 m od poziomu terenu, pośród zdecydowanie niskiej zabudowy, może stanowić dysonans przestrzenno – wysokościowy a także wprowadza obcy element w walorze krajobrazowym tego miejsca, a co za tym idzie może zaburzyć ład przestrzenny i architektoniczny – co jest sprzeczne z art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny to takie kształtowanie przestrzeni, które tworzą harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 nakłada na organ obowiązek kształtowania i ochrony ładu przestrzennego w procesie lokalizowania inwestycji.

W uwagach i zastrzeżeniach podnosi się fakt, że lokalizacja masztu obniży walory widokowe okolicy co można uznać za argument analizując lokalizację w konfrontacji z warunkami widokowymi tego miejsca.

Organ jednakże nie jest w stanie w sposób obiektywny stwierdzić oddziaływania wizualnego na przestrzeń, gdyż wniosek oraz wyjaśnienia do protestów nie zawierają analizy widokowej lokalizacji masztu i w przekonywujący sposób potwierdzają brak oddziaływania w tym zakresie lub też nie potwierdzają jego negatywnego oddziaływania w krajobrazie. Bez wątpienia realizacja masztu kratowego wys. 50 m stanowić będzie istotną dominantę wysokościową w otaczającym terenie, tym samym zmieni charakter przestrzeni poprzez wprowadzenie elementów niezwiązanych z jej mieszkaniowym charakterem. Zdaniem organu należy ograniczać w tym miejscu wprowadzenie budowli niezwiązanych z dominującą funkcją, które niekorzystnie oddziaływają na panoramy i osie widokowe. W przypadku oddziaływania wizualnego nie bez znaczenia będzie fakt mniejszego zainteresowania zakupem sąsiadujących nieruchomości, po dokonaniu przez potencjonalnego kupca wizji terenowej i stwierdzeniu nieodległego sąsiedztwa masztu.

Odmawia się w ramach przysługującego organowi władztwa planistycznego ustalenie lokalizacji w/w inwestycji, z między innymi z powodu dysonansu pomiędzy obecnym zainwestowaniem obszaru określonego przez wnioskodawcę a planowaną inwestycją.

W ocenie organu, maszt będzie miał szkodliwe oddziaływanie na zdrowie mieszkańców. Jak wynika z nadesłanych uwag i zastrzeżeń, w odczuciu mieszkańców tego terenu – budowa masztu stanowi potencjalne zagrożenie dla ludzi jak i środowiska. Właściciele nieruchomości, którym proponuje się tego rodzaju inwestycję w sąsiedztwie ich działek stanowczo protestują przeciwko takiej lokalizacji.

Organ samorządu na tym etapie postępowania administracyjnego nie jest w stanie ocenić rzetelności przedstawionych wyliczeń w obliczu składanych uwag i zastrzeżeń powołujących się na przeprowadzenie w świecie badania w tym zakresie, wyraża stanowisko że niniejsze postępowanie powinno być w tym przypadku poprzedzone postępowaniem w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia

Zdaniem organu samorządu terytorialnego obawy mieszkańców mogą wynikać z obawy nieudzielenia gwarancji, że stacja bazowa telefonii komórkowej emitująca zanieczyszczenia w postaci pola elektromagnetycznego nie zacznie oddziaływać negatywnie na stan zdrowia ludzi i innych organizmów żywych. W wyniku powyższej analizy można określić niemierzalne oddziaływanie i zagrożenia, w szczególności stały stres mieszkańców pobliskich terenów, subiektywizm wyniku badań zlecanych przez użytkownika masztu, prawdopodobieństwo awarii istotnych urządzeń.

Ponieważ organ samorządu lokalnego na tym etapie postępowania administracyjnego nie jest w stanie ocenić rzetelność przedstawionych wyliczeń, w obliczu składanych uwag i zastrzeżeń powołujących się na przeprowadzenie w świecie badania w tym zakresie, wyraża stanowisko, że niniejsze postępowanie powinno być w tym przypadku poprzedzone postępowaniem w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

Realizacja inwestycji zmniejszy komfort mieszkańców sąsiadujących istniejących skupisk zabudowy mieszkaniowej. Planowana inwestycja narusza przepisy związane z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, który zgodnie z art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy określić dla każdej inwestycji lokalizacji celu publicznego. Analizując przedłożone uwagi i zastrzeżenia ustalono, że charakteryzuje je rzetelność, brak wiary w rzetelność zamierzonych pomiarów oraz barak zaufania dla rzetelności wyników monitorowania funkcjonowania urządzeń masztu. Nasuwa się wniosek, że poczucie zagrożenia i niepewności oraz ciągły i długotrwały stres dotykający tych mieszkańców związany z obecnością masztu, będzie oddziaływał niekorzystnie w każdym momencie ich egzystencji na tym terenie mimo przedkładanych analiz, ich psychiczny komfort zamieszkiwania będzie ograniczony a nawet obniżony. Zgodnie z art., 3 ust. 4 w wyniku realizacji inwestycji może zostać naruszony interes publiczny lokalnej społeczności wyrażony w przedkładanych protestach na rzecz zobiektyzowanych potrzeb ogółu społeczeństwa gminy. W tym przypadku wnioskodawca nie dokonał wcześniejszego rozpoznania kilku lokalizacji obiektu w najbardziej optymalnych obszarach gminy. Należy zauważyć, że wnioskowany teren sąsiaduje pośrednio z terenem już zagospodarowanym przestrzennie i może mieć decydujący wpływ na obniżenie wartości materialnych i walorów ponad materialnych tego terenu.

Analizując wniosek oraz uwagi i zastrzeżenia w oparciu o art. 1 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza potrzeby interesu publicznego. Należy stwierdzić, że właściwe rozstrzygnięcie w powyższej sprawie powinno być wynikiem wyważenia pomiędzy ogólnym interesem społecznym użytkowników telefonów komórkowych a interesem lokalnej społeczności tego terenu, reprezentowanej przez 465 podpisanych osób, co stanowi ponad 10% ogółu mieszkańców całej gminy. Mogło by się okazać, że interes ogółu abonentów telefonii cyfrowej jest ważniejszy, w sytuacji gdyby na tym terenie istniała tylko jedna, jedynie możliwa lokalizacja masztu. Ponieważ jednak w niedalekim sąsiedztwie znajduje się teren skupionej zabudowy jednorodzinnej, organ administracji winien wziąć pod uwagę także interes prawny mieszkańców tego obszaru. Tym bardziej, że gmina może wskazać mniej zaludnione obszary o podobnej topografii terenu. Wnioskodawca nie przeprowadził stosownych konsultacji i wywiadu w celu określenia i zoptymalizowania wariantów lokalizacji masztu – np. zapytań w tutejszym Urzędzie, w sprawie określenia najmniej konfliktowych i zarazem zurbanizowanych rejonów gminy.

W ocenie mieszkańców oraz także samego organu, wnioskowana inwestycja spowoduje spadek wartości terenów obszarów przyległych do inwestycji – spadek atrakcyjności ceny nieruchomości na tym terenie.

W związku z powyższym – stosownie do art. 36 i art. 38 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli w związku z wydaniem decyzji ULICP korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może zażądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Tutejszy Organ nie może ponosić kosztów związanych z odszkodowaniem z tego tytułu gdy potrzeby łączności telefonicznej w tym obszarze mogą być zaspokajane w inny sposób. Gmina może wskazać mniej zaludnione obszary o podobnej topografii, które wnioskodawca może przeanalizować.

Przywołując analizę problemu nr 1 powtórzyć należy, że w przypadku oddziaływania „wizualnego” nie bez znaczenia będzie także fakt mniejszego zainteresowania zakupem sąsiadujących nieruchomości po dokonaniu przez potencjonalnego kupującego wizji terenowej i stwierdzeniu nieodległego sąsiedztwa masztu. Nieruchomości zlokalizowane w obszarze jak i w sąsiedztwie oddziaływania stacji bazowej, narażone są na jej potencjalne, negatywne oddziaływanie a tym samym zmianie mogą ulec dotychczasowe wartości rynkowe, co z oczywistych powodów wnioskodawca kwestionuje, jako opierające się na przypuszczeniach i błędnych założeniach. I w tym przypadku bez przeprowadzenia stosownych analiz lokalnego rynku nieruchomości organ nie jest w stanie ocenić rzetelności przedstawionych argumentów.

W ocenie organu wnioskowana inwestycja poważnie godzi w interes publiczny lokalnej społeczności. Zgodnie z przepisem art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez interes publiczny należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zebrane akta sprawy wskazują, że lokalizacja projektowanej inwestycji jest kontrowersyjna i wywołała zdecydowanie protesty mieszkańców pobliskiego skupiska budynków mieszkalnych czyli inwestycja nie znalazła aprobaty społecznej.

Analizując wniosek oraz uwagi i zastrzeżenia w oparciu o art. 6 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą „ do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych”. Niewątpliwie lokalizacja i realizacja w tym konkretnym miejscu stacji bazowej telefonii komórkowej narusza interes prawny właścicieli i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w obszarze oddziaływania stacji bazowej. W szczególności dotyczy to działek z istniejącymi budynkami mieszkalnymi.

Planowana inwestycja godzi również w interes publiczny ( art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) „ interes publiczny rozumiany jako cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektyzowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Protest lokalnej społeczności wobec przedmiotowej inwestycji daje podstawę do stwierdzenia, że cel inwestycji określony mianem „ celu publicznego” nie znajduje akceptacji społecznej.

Biorąc pod uwagę przede wszystkim obawy mieszkańców oraz właścicieli sąsiednich nieruchomości o zagrożenie zdrowia, ograniczenie prawnego interesu stron, aspekty ekonomiczne oraz spadek komfortu egzystencji i zamieszkania w rejonie planowanej inwestycji rozstrzygnięto jak na wstępie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie za pośrednictwem Urzędu Gminy Besko w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

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

Pełnomocnik Patrycja Pysznik, ul. Topolowa 26/26, 41-303 Dąbrowa Górnicza

2. Beata Zych , ul. Poprzeczna 22, 38-524 Besko

3. Elżbieta Kuźniak, ul. Łąkowa 21/2, 38-524 Besko

4. Anna Mermer, ul. Owocowa 2, 38-524 Besko

5. Lucyna Szałankiewicz, ul. Wiśniowa 1, 38-524 Besko

6. Anna Kwiatkowska, ul. Hrabeńska 44, 38-524 Besko

7. Krzysztof Szuber, ul. Przelotowa 33, 38-524 Besko

8. Elżbieta Ripka, ul. Słoneczna 53, 38-480 Rymanów

9. Tadeusz Szuber, ul. Floriańska 208, Iwonicz, 38-440 Iwonicz Zdrój

10. Janusz Szuber, ul. Przelotowa 33, 38-524 Besko

11. Alicja Szuber, ul. Przelotowa 33, 38-524 Besko

12. Józef Szybka, ul. Jaśminowa 12, 38-524 Besko

13. Jolanta Szybka, ul. Jaśminowa 12, 38-524 Besko

14. Gmina Besko

15. A/a