

DECYZJA

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz.U. 2016 poz. 23) ;

W związku z:

- art. 1 ust. 1 i 2, art. 2 ust. 1 i 2, art. 52 ust. 1 i 2 okt 1-3, art. 53 ust. 3, art. 54, art. 56 i , ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. 2016 poz. 778);

Po rozpoznaniu wniosku który złożonego przez:

- Sp. z o.o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa

W dniu:

- 28.10.2016 r.

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji:

- Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4

ODMAWIAM WYDANIA DECYZJI O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestor: **P4 Sp. z o.o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa**

Przedmiot inwestycji: **Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4**

Lokalizacja inwestycji: **dz. nr 237, obręb Rymań, gmina Rymań**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.10.2016 r. P4 Sp. z o.o., zwróciła się do Wójty Gminy Rymań o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzonej inwestycji na dz. nr 237 w obrębie Rymań.

Na podstawie przeprowadzonej analizy wraz z jej wynikami, mając na względzie stan faktyczny i prawny stwierdza się brak możliwości ustalenia warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji.

Dokonano analizy stanu formalnego i faktycznego warunków i możliwości dla ustalenia rodzaju i parametrów nowej inwestycji w kontekście istniejącej przestrzeni urbanistycznej.

Na podstawie złożonego wniosku dokonano analizy (pkt 2a analizy) zamierzonej inwestycji pod względem jej rodzaju i poszczególnych elementów.

Dokonano klasyfikacji inwestycji (pkt 2b analizy) po czym ustalono, iż przedmiotowa inwestycja zalicza się do inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 2147). Celami publicznym w rozumieniu ustawy są: 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.

Dokonano analizy aktualnego stanu zagospodarowania i zabudowy terenu (pkt 2c analizy)

Odniesiono opisany w pkt 2a-c stan faktyczny i zamierzony w odniesieniu do warunków ochrony i kształtowania terenu określonych w art. 1 ust. 1 i 2, art. 2 ust 1 i 2 ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej analizy wskazano na poważne naruszenie ładu przestrzeni urbanistycznej, zarówno dla najbliższego sąsiedztwa jak i szerszego kontekstu całej miejscowości Rymań. (pkt 2d analizy).

Na podstawie art. 54 ustawy opizp odniesiono się do poszczególnych warunków i zasad zagospodarowania niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania inwestycji pod względem formalnym i faktycznym.

Odniesiono się do:

- warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi (pkt 2e analizy), nie widząc w tej kwestii przeszkód do realizacji inwestycji;

- warunków ochrony dziedzictwa kulturowego (pkt 2f analizy) wskazując przy tym konieczność uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, ze względu na potencjalnie negatywny wpływ zamierzonej inwestycji na dziedzictwo kulturowe i historyczne znajdujące się w miejscowości Rymań;

- warunków w zakresie infrastruktury technicznej (pkt 2g analizy), stwierdzając przy tym potwierdzoną możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz brak dostępu do drogi publicznej, który dla przedmiotowej inwestycji w ocenie organu jest wymagany.

- ochrony interesów osób trzecich (pkt 2h analizy) stwierdzając przy tym brak naruszenia wskazanych interesów, poza

potencjalna możliwością obniżenia walorów estetycznych otoczenia, dysharmonizując obecny ładu przestrzenny i możliwości zrównoważonego rozwoju okolicy.

- warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych, nie widząc w tej kwestii przeszkód do realizacji inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, wraz z jej wynikami stwierdza się brak możliwości ustalenia warunków dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji, wobec:

- braku spełnienia warunków poszanowania ładu przestrzennego i możliwości zrównoważonego rozwoju, na podstawie art. 1 ust 1 i 2, oraz art. 2 ust. 1 i 2 ustawy opizp, ze względu na rodzaj, a w szczególności parametry inwestycji (wysokość do 62 m p.p.t, niskie walory estetyczne w postaci konstrukcji kratowej z elementów stalowych), oraz

- uzasadnionej możliwości braku poszanowania dziedzictwa kulturowego na podstawie art. 54 ust 2b ustawy opizp, szczególnie intensywnie nagromadzonego w najbliższej okolicy miejsca zamierzonej inwestycji;

- braku wystarczającej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym dostępu do drogi publicznej, na podstawie art. 54 ust. 2c ustawy opizp, w szczególności braku możliwości dostępu do drogi poprzez istniejący zjazd indywidualny który powinien być używany wyłącznie na cele istniejącej zabudowy mieszkalnej na dz. nr 237 i nie może być ze względu na swoje parametry przeznaczony do obsługi inwestycji. Przy czym stwierdzono wymóg posiadania do obsługi inwestycji dostępu do drogi publicznej, jako elementu koniecznego do jej prawidłowego funkcjonowania;

- braku poszanowania interesów osób trzecich, na podstawie art. 54 ust. 2d ustawy opizp, szczególnie poprzez degradację przestrzeni życiowej mieszkańców w wyniku obniżenia walorów estetycznych otoczenia. Odniesiono się przy tym do otoczenia najbliższego, wymieniając istniejącą zabudowę mieszkalną i działki przeznaczone pod zabudowę w najbliższej okolicy, mając również na względzie szerszy kontekst urbanistyczny w tym widokowy dla całego obszaru miejscowości Rymań.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Załączniki:

Analiza i wyniki analizy, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- część tekstowa (załącznik nr 1)
- część graficzna (załącznik nr 2)

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Rymań w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

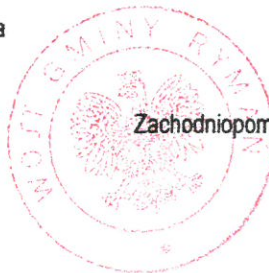
Otrzymują:

- 1) P4 Sp. z o.o., ul. Taśmowa 7, 02-677 Warszawa
- 2) a/a

Do wiadomości bez załączników otrzymują:

- 1) właściciele sąsiednich nieruchomości wg rozdzielnika

WOJT
mgr Mirosław Terlecki



Sporządził: mgr inż. arch. Wojciech Tomczak
Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów nr ZP-0515



Załącznik nr 2 do decyzji

BDO6733072016

z dnia *03.01.2017*

Załącznik graficzny dot. **WYKAZANIE WYNIKÓW**
78-125 RYMAN
- analiza i wyniki warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji

Legenda:  granica obszaru objętego wnioskiem