

9.07.08

URZĄD MIASTO
BRODNICA

Brodnica, dnia 9 lipca 2008r.

BA. 7331 – 162/P/06/07/08

DECYZJA NR BA. 7331- 162/P/06/07/08

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.) oraz art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6, 9 i art. 6 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn.zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 11 grudnia 2006r. Pana Krzysztofa Galewskiego działającego z upoważnienia Polskiej Telefonii Komórkowej CENTERTEL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Skierniewickiej 10A w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie masztu antenowego o wysokości do 30,0 m wraz z lokalizacją stacji bazowej telefonii komórkowej CENTERTEL i z przyłączem elektroenergetycznym na terenie działki nr 1116/3 położonej przy ul. Pocztovej w Brodnicy.

odmawiam

ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego

Polskiej Telefonii Komórkowej „Centertel” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej 10A dla inwestycji polegającej na budowie masztu antenowego o wysokości do 30,0 m wraz z lokalizacją stacji bazowej telefonii komórkowej PTK CENTERTEL na dachu budynku TP SA zlokalizowanym na terenie działki nr 1116/3 położonej przy ulicy Pocztovej w Brodnicy .

Uzasadnienie

W dniu 11 grudnia 2006r. Pan Krzysztof Galewski działający z upoważnienia Polskiej Telefonii Komórkowej CENTERTEL sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Skierniewickiej 10A wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie masztu antenowego o wysokości do 30,0 m na dachu budynku TP SA zlokalizowanym na terenie działki nr 1116/3 położonej przy ul. Pocztovej w Brodnicy wraz z lokalizacją stacji bazowej telefonii komórkowej CENTERTEL i przyłączem elektroenergetycznym.

Dla przedmiotowego obszaru nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z dniem 1 stycznia 2004r. obowiązujący na terenie objętym wnioskiem miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy – na mocy art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utracił swą moc.

Obszar objęty wnioskiem wchodzi w skład terenu objętego ochroną dziedzictwa kulturowego – dzielnica Stare Miasto wpisana jest do rejestru zabytków decyzją nr A/371/125 z dnia 23.09.1957r.

Stosownie do art. 4 ust.1 przedmiotowej ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust.2 ustawy w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy

[Handwritten signature]

następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Obszar objęty wnioskiem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistycznego „Stare miasto”.

Działki sąsiednie zabudowane są obiektami jedno, dwu i trzypiętrowymi o wysokości maksymalnej do 14,0 – 15,0 m nad poziom terenu. Budynek, na którym przewiduje się lokalizacją masztu antenowego, ma wysokość do 8,50 m.

Jednym z naczelnych zadań gminy jest dbanie o należyte kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego – stosownie do art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Usytuowanie wieży stalowej o wysokości 30,0m od poziomu dachu budynku, pośród zdecydowanie niskiej zabudowy stanowiłoby dysonans przestrzenno – wysokościowy a co za tym idzie zburzyłoby ład architektoniczny. 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. Dla prawidłowego kształtowania i ochrony ładu przestrzennego w zabytkowym „Centrum Miasta” opracowana została koncepcja zagospodarowania terenu w rejonie ulic Pocztowej, Kilińskiego i Strzeleckiej. Koncepcja ta została uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu decyzją z dnia 10 maja 1999r. Nr WO-PSOZ/UAB-1202/99. Opracowanie to przewiduje jedynie uzupełnienie niezabudowanych działek z umożliwieniem wjazdu w głąb działki poprzez przejazdy bramowe. Należy zachować podziały działek, linie zabudowy oraz gabaryty zabudowy tj dwie kondygnacje i poddasze użytkowe albo dwu lub trzykondygnacyjne budynki z płaskim dachem. Elewacje budynków zarówno istniejących jak i projektowanych należy również wykonać w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne ingeruje w wartości zabytkowe chronionego układu miejskiego, usytuowanie 30,0 m masztu antenowego na budynku o wysokości 8,50m zaburzy historyczne relacje wysokościowe poszczególnych elementów tego układu, jaki stanowiły bryły zabudowy zarówno pierzei jak i zabudowy „Starego Miasta”.

Wobec powyższych zapisów nie można ustalić warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na lokalizacji masztu antenowego o wysokości do 30,0 m ponad dachu budynku położonego na terenie działki nr 1116/3 położonej przy ulicy Pocztowej a chodzącej w skład obszaru objętego ochroną dziedzictwa kulturowego.

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

Ponadto, w związku z art. 6 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą „do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania 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". Lokalizacja przedmiotowej wieży wraz ze stacją bazową PTK narusza chroniony prawem interes osób trzecich. Nieruchomości zlokalizowane w obszarze jak i w sąsiedztwie oddziaływania stacji bazowej narażone są na jej oddziaływanie a tym samym zmianie ulegają ich dotychczasowe wartości. Dla prowadzonych postępowań w sprawie lokalizacji stacji bazowych została opracowana przez Pana profesora zw. dr hab. Franciszka Piontka, członka PAN, kierownika Katedry Teorii i Programowania Rozwoju Akademii Techniczno – Humanistycznej w Bielsku Białej analiza dotycząca kształtowania się wartości nieruchomości zlokalizowanych w tej strefie. Z analizy tej wynika, że nieruchomości - działki budowlane zlokalizowane w strefie oddziaływania stacji bazowej tracą na wartości.

A zatem lokalizacja stacji bazowej telefonii komórkowej na działce nr 1116/3 położonej przy ulicy Pocztovej jest sprzeczna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak wykazano powyżej.

Wnioskowane przedsięwzięcie niezgodne jest z art. 1 ust. 2, pkt 1, 2, 6, 9 oraz z art. 6 ust. 2, pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik Nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniono z:

- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu – postanowienie WUOZ/T/UAB-2877/2008 z dnia 28 maja 2008r. w zakresie wymagań konserwatorskich - zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568).

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Ponadto informuję, że w opracowywanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulicy Sikorskiego i Żmijewskiej przewiduje się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych. Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Brodnicy o przyjęciu projektu planu miejscowego możliwa będzie lokalizacja stacji bazowych na tym terenie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, za pośrednictwem Burmistrza miasta Brodnicy w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Galewski

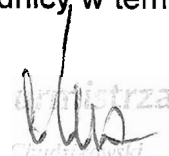
„GASTEL” sp. z o.o.

80-288 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 81

2. strony postępowania - Stowarzyszenie

„Inicjatywa Przeciw Elektrosmażeniom” - 87-300 Brodnica ul. Kopernika 6

3. a/a.



Franciszek Piontek

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.).

Obszar inwestycji pn. budowa masztu antenowego na dachu budynku TP S.A. obejmuje działkę nr 1116/3 stanowiącą własność Poczty Polskiej oraz Telekomunikacji Polskiej S.A.

Teren ten położony jest w centrum „Starego Miasta”.

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy, a w tym przypadku, ze względu na publiczny charakter inwestycji, w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do art. 53 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. przeprowadzona została analiza dotycząca warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych tj. z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn.zm.)

Na obszarze objętym analizą zlokalizowane są obiekty jedno, dwu lub trzykondygnacyjne o wysokościach maksymalnych do 14,0 - 15,0 m. Budynek na którym projektowana jest lokalizacja masztu antenowego ma wysokość maksymalną do 8,50 m nad poziom terenu. Lokalizacja masztu o wysokości maksymalnej do 30,0 m nad poziom dachu przedmiotowego budynku spowoduje zakłócenie istniejącego porządku zarówno architektonicznego jak i ładu przestrzennego.

Jednym z naczelnych zadań gminy jest dbanie o należyte kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego.

Dla prawidłowego kształtowania i ochrony ładu przestrzennego w zabytkowym „Centrum Miasta” opracowana została koncepcja zagospodarowania terenu w rejonie ulic Pocztovej, Kilińskiego i Strzeleckiej. Koncepcja ta została uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu decyzją z dnia 10 maja 1999r. Nr WO-PSOZ/UAB-1202/99. Opracowanie to przewiduje jedynie uzupełnienie niezabudowanych działek z umożliwieniem wjazdu w głąb działki poprzez przejazdy bramowe. Należy zachować podziały działek, linie zabudowy oraz gabaryty zabudowy tj dwie kondygnacje i poddasze użytkowe albo dwu lub trzykondygnacyjne budynki z płaskim dachem. Elewacje budynków zarówno istniejących jak i projektowanych należy również wykonać w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy.

Wobec powyższych zapisów nie można ustalić warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na lokalizacji masztu antenowego o wysokości do 30,0 m ponad dachu budynku położonego na terenie działki nr 1116/3

położonej przy ulicy Pocztowej a chodzącej w skład obszaru objętego ochroną dziedzictwa kulturowego.

Lokalizacja masztu antenowego o wysokości do 30,00 m ponad poziom dachu budynku nie odpowiada swym gabarytem do istniejącej historycznej zabudowy zlokalizowanej w przedmiotowym obszarze i objętym ochroną dziedzictwa kulturowego – dzielnica Stare Miasta wpisane jest do rejestru zabytków nr A/371/125 z dnia 23.09.1957r. Nie odpowiada również swym gabarytem do zapisów i ustaleń zawartych w koncepcji zagospodarowania terenu ulic Pocztowej, Strzeleckiej i Kilińskiego a zatwierdzonej decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu decyzją z dnia 10 maja 1999r. Nr WO-PSOZ/UAB-1202/99. .

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Brodnicy Nr V/44/94 z dnia 12 grudnia 1994r. (ogłosz. W Dz.Urz. woj. toruńskiego z 1994r. Nr 35, poz.258 z późn.zm.) - obszar ten wchodził w skład terenu oznaczonego symbolem A-ZC -75 UG z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

Parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczone są w załączniku graficznym do niniejszej analizy sporządzonym na kopii mapy w skali 1:500 – załącznik nr 2.

Niniejszą analizę opracowała mgr inż. arch. Hanna Falkiewicz – Marciniak, będąca członkiem Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie - Nr ewidencyjny na liście członków WA-075.

z up. B. ...
inż. Jan Chwałkowski
Naczelnik Wydziału Urbanistyki