



Wasze pismo z dnia: 22.06.2025 r.

Znak:

Nasz znak: OP.152.25.2025  
OP.KW-1328/25

Data: 03.07.2025 r.

Sprawa: odpowiedź na petycję

Odpowiadając na Pani petycję złożoną w imieniu mieszkańców miejscowości Zielątkowo w sprawie zgłaszanego sprzeciwu wobec lokalizacji planowanej budowy stacji bazowej telefonii komórkowej w m. Zielątkowo, na działce ewid. nr 22/19, informuję, co następuje.

Dnia 04.04.2025 r. do tut. organu wpłynął wniosek o pozwolenie na budowę bezobsługowej stacji bazowej telefonii komórkowej sieci P4 Sp. z o.o. nr POZ3082A zlokalizowanej w m. Zielątkowo, na działce ewid. nr 22/19, gm. Suchy Las. Następnie dnia 21.05.2025 r. tut. organ zgodnie z art. 61 § 4 - ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie, postanowieniem z dnia 21.05.2025 r. tut. organ zobowiązał pełnomocnika inwestora do usunięcia braków i nieprawidłowości w projekcie budowlanym we wskazanym w postanowieniu terminie. W dniu 11.06.2025 r. wpłynęło pismo pełnomocnika inwestora z prośbą o zawieszenie postępowania w przedmiotowej sprawie. Tut. organ postanowieniem z dnia 13.06.2025 r. zawiesił postępowanie administracyjne do czasu uzupełnienia nieprawidłowości wskazanych w ww. postanowieniu.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Natomiast, zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 lipca 2016 r., II OSK 2811/14 art. 4 ww. ustawy nie daje uprawnienia do przesądzenia przez właściciela o przeznaczeniu zabudowy nieruchomości gruntowej na cel wyznaczony według własnej woli. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ogranicza tę swobodę. W związku z powyższym zadaniem organu administracji nie jest uniemożliwienie korzystania z prawa zabudowy, w przypadku, gdy projektowana zabudowa spełniać będzie obowiązujące przepisy prawa. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 25 października 2019 r., II SA/Kr 804/19 rozstrzygnięto, iż prawo zabudowy może być ograniczone tylko przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - i tylko w tym zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej może ingerować w planowaną zabudowę.

Mając powyższe na uwadze oraz w odpowiedzi na poruszone przez Panią zagadnienia pragnę poinformować, iż organ administracji architektoniczno-budowlanej, odmawiając bądź wydając pozwolenie na budowę kieruje się ściśle określonymi w przepisach prawa wytycznymi. Podstawę wydania konkretnej decyzji stanowią przepisy prawa materialnego. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
  - ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
  - wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu



## Starosta Poznański

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 4) dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 5) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
  - kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  - danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 6) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
  - zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
  - danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Reasumując, zgodnie z ww. przepisami możliwe jest wyłącznie sprawdzenie zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu oraz wymaganiami ochrony środowiska, a także z innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Sprawdzenie zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego ogranicza się wyłącznie do projektu zagospodarowania działki lub terenu. Organ nie jest uprawniony do badania zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami techniczno-budowlanymi lub innymi przepisami prawa, poza przepisami określającymi wymogi ochrony środowiska.

Dodatkowo, zgodnie z art. 46 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r., poz. 733 ze zm.), jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

Jednocześnie informuję, iż tut. organ nie posiada kompetencji w zakresie zmiany miejsca planowanej inwestycji, a co za tym idzie nie ma możliwości modyfikacji wybranej przez inwestora lokalizacji.

Zatem, jeżeli Wnioskodawca spełni wymagania określone w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a przedłożona dokumentacja będzie kompletna i posiadać będzie wymagane opinie oraz sprawdzenia, w tym m.in. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, tut. organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Starosta

**Jan Grabkowski**

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)