



**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 3-4
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 735 55 00
F: +48 95 735 56 70
E: kancelaria@um.gorzow.pl
I: www.gorzow.pl

mp. Nowak
30-09-2019

WUA-III.0003.10.2019.MG

Gorzów Wlkp.,

Pan
Robert Surowiec
Radny Rady Miasta
Gorzowa Wielkopolskiego

Odpowiadając na interpelację z dnia 17.09.2019 r. dotyczącą budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na Osiedlu Sady przy ul. Kościuszki w miejsce istniejącego boiska informuję, co następuje.

Dla terenu objętego planowaną inwestycją brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego w przypadku zamiaru realizacji jakiegokolwiek inwestycji niezbędne jest ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze wskazano jako funkcje preferowane mieszkalnictwo wielorodzinne. Ustalenia zawarte w Studium określają kierunki zagospodarowania przestrzennego i nie są ścisłymi przesądzeniami o przeznaczeniu terenów. Przeznaczenie terenu może być ustalone wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, którego brak jest w omawianym terenie.

Właścicielem działki objętej inwestycją jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRCZYN”, która w dniu 2 lipca 2019 r. (data wpływu) złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 2289/1 położonej u zbiegu ulic Kościuszki i Danuty Siedzikówny – Inki w Gorzowie Wlkp. W wyniku przeprowadzanego postępowania administracyjnego oraz po dokonaniu analizy urbanistycznej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w dniu 27.08.2019 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Postępowanie dotyczące ustalenia warunków zabudowy jest pierwszym etapem planowanej inwestycji. Zgodnie z art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Ponadto (zgodnie z art. 56 i 64 w/w ustawy) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem ustawodawca narzucił warunki, przy spełnieniu których, organ wydający decyzję nie miał możliwości odmówić wydania takiej decyzji, bowiem w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne pozwalające na określenie cech zabudowy, w tym parametrów budynku zgodnie z wnioskiem inwestora.

Organ uwzględnił ochronę interesów osób trzecich w takim zakresie jakim jest to możliwe na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy. W treści decyzji umieszczono zapis dotyczący ochrony interesów osób trzecich, mówiący o zapewnieniu ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami planowanego zamierzenia na tereny sąsiednie. Organ nie ma możliwości ograniczenia inwestycji inwestora w zakresie nie mającym oparcia w przepisach prawa.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Jack Szymankiewicz
Zastępca Prezydenta Miasta

Do wiadomości:

1. adresat
2. Biuro Prezydenta Miasta – w/m
3. Wydział Organizacyjny – w/m
4. a/a