

WUA-III.6730.11.4.2017.MG

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2016 r. poz. 778), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.12.2016 r. (data wpływu 04.01.2017 r.) Zastępcy Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Majątku działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. ul. Sikorskiego 3-4, 66-400 Gorzów Wlkp.

USTALAM

dla: Miasta Gorzowa Wlkp. ul. Sikorskiego 3-4, 66-400 Gorzów Wlkp.

1) rodzaj inwestycji:

budowa drogi wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną (instalacją oświetleniową) i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 258/17 z obrębu 7 – „Chróścik” położonej przy ul. Dobrej w Gorzowie Wlkp.

Inwestycja budowa drogi do obsługi terenów inwestycyjnych przy ul. Dobrej w ramach działania „Tereny inwestycyjne – ZIT w Gorzowie Wlkp.”

2) warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588);
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440);
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 124);
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 ze zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672);
- Ustawy z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz.353);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71),

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa drogi wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną (instalacją oświetleniową) i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 258/17 z obrębu 7 – „Chróścik” położonej przy ul. Dobrej w Gorzowie Wlkp. Inwestycja budowa drogi wewnętrznej do obsługi terenów inwestycyjnych przy ul. Dobrej w ramach „Tereny inwestycyjne – ZIT w Gorzowie Wlkp.”
- budowa drogi o nawierzchni utwardzonej i długości ok. 1467 m z dwoma pasami ruchu o szerokości 4,5 m każdy wraz z instalacją oświetleniową,
- planowana inwestycja nie przewiduje nowej zabudowy (kubaturowej), wobec tego nie

dotyczy dla niej określenie obowiązującej linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki, ustalenie szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachu,

- włączenie drogi wewnętrznej do układu dróg miejskich ul. Dobrej (również ul. Folwarcznej) realizować zgodnie z ustawą o drogach publicznych i rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- inwestycję realizować z uwzględnieniem wymogów zawartych w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego określone przez jednostki branżowe,
- ewentualne kolizje likwidować w uzgodnieniu z właścicielem danej sieci,
- usytuowanie projektowanych nowych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić w Wydziale Geodezji i Katastru z Geodetą Miejskim działającym w imieniu Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp.,

b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- dla planowanej inwestycji – droga utwardzona powyżej 1 km została wydana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych znak WSR-II.6220.48.2016.ŁK z dnia 29.12.2016 r., której ustalenia należy uwzględnić przy planowaniu realizacji przedsięwzięcia,
- podczas prowadzenia robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z nim,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej:
 - przyłączy energetyczne – na warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Grupy Energetycznej ENEA, Oddział w Gorzowie Wlkp. – zapewnienie przyłączenia z dnia 09.01.2017016 r. Nr ZD/185/2017,
 - ewentualna inna infrastruktura techniczna – na warunkach właścicieli sieci,
- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia podziemnego i nadziemnego (m.in. napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV), należy je likwidować w porozumieniu z właścicielem sieci,
- odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej - na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci lub w inny zorganizowany sposób np. zbiorniki retencyjne, drenáže, itp.
- zarządca drogi - Wydział Gospodarki Komunalnej i Transportu Publicznego pismem z dnia WGT-IV.6730.1.026.2017 z dnia 27.01.2017 r. uzgodnił planowaną inwestycję, przy czym lokalizację zjazdów z pasa drogowego ulicy Dobrej i ewentualnie ul. Folwarcznej należy uzgodnić z zarządcą dróg,

d) warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*,
- projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich,

e) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy,

- 3) **linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali:** określono linią grubą przerywaną na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, opisanej w pkt. 1 niniejszej decyzji wystąpił Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Majątku działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. ul. Sikorskiego 3-4, 66-400 Gorzów Wlkp.

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust. 1, w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U z 2016 r. poz. 778).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy (pismo WUA-III.6730.11.1.2017.MG z 18.01.2017 r.) oraz o przysługujących im uprawnieniach, a także o zgromadzeniu dokumentów w prowadzonym postępowaniu (pismo z dnia 27.01.2017 r.). Strony nie wniosły uwag.

Dla wskazanego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego dla realizacji planowanej inwestycji niezbędne jest ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dla inwestycji innych, niż inwestycja celu publicznego odbywa się to w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Art. 59 ust.1 precyzuje, że ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust.1 wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu ze stosownymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, a sporządzenie projektu tej decyzji powierza się osobie spełniającej warunki wynikające z art. 60 ust. 4.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 7 lipca 2010 r. sygn. akt II S.A./Gd 179/10 publ. LEX nr 674064 „wójt, burmistrz (prezydent miasta) może wystąpić w charakterze nosiciela imperium w stosunku do własnej gminy. Wówczas wykonuje on funkcję organu administracji publicznej. I dopiero ta sytuacja rodzi ograniczenia, ale tylko w zakresie uprawnień procesowych gminy. W zakresie w jakim wójt, burmistrz (prezydent miasta) pełni funkcje organu administracji publicznej w stosunku do własnej gminy jako osoby prawnej nie jest on ani żaden z innych organów uprawniony do reprezentowania jej interesu prawnego. Uprawnienie do korzystania z władztwa administracyjnego przez organ gminy w odniesieniu do niej jako osoby prawnej następuje zatem kosztem jej uprawnień procesowych. W tym sensie zaakceptować należy stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 maja 2003 r. (OPS 1/03), w której Sąd ten najzupełniej zasadnie wychodzi z założenia, że powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego właściwości do orzekania w sprawie indywidualnej w formie decyzji administracyjnej wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę jej interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, w których to postępowaniach nie ma ona legitymacji procesowej (...).”

Wyłączenie organu od załatwienia sprawy z przyczyn niewymienionych w art. 25 k.p.a. i wydanie decyzji załatwiającej sprawę przez inny organ oznacza bowiem wydanie decyzji

z naruszeniem przepisów o właściwości i skutkuje nieważnością wydanej przez taki organ decyzji zgodnie z art. 156 §1pkt 1 k.p.a. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 kwietnia 1990 r. sygn. akt S.A./Wr 1001/89, LexPolonica nr 297091, ONSA z 1990 r., nr 2-3, poz. 36).

Dla wskazanego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego dla realizacji planowanej inwestycji niezbędne jest ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dla inwestycji innych, niż inwestycja celu publicznego odbywa się to w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Art. 59 ust.1 precyzuje, że ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust.1 wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu ze stosownymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, a sporządzenie projektu tej decyzji powierza się osobie spełniającej warunki wynikające z art. 60 ust. 4.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy:

1. 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,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że teren, dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję. Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Z uwagi na duży arkusz załącznika graficznego do decyzji o warunkach zabudowy, organ zgodnie z powszechnie obowiązującym orzecznictwem sądowym sporządził załącznik graficzny w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca, zaś drugi pozostaje do wglądu w siedzibie tut. organu.

Stanowisko w tej sprawie zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 14.12.2010 r. sygn. akt II S.A./Bk 619/10 poparte wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14.09.2010 sygn. akt II OSK 1368/09 . „Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dotyczą w licznych przypadkach inwestycji o niemałym zasięgu oddziaływania, których realizacja oddziałuje na interes prawny znacznej liczby podmiotów. W sprawach tych doręczenie każdej stronie załącznika graficznego w postaci mapy w odpowiedniej skali z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pozostaje w sprzeczności z zasadami ekonomii postępowania

albowiem generuje znaczne koszty i przyczynić się może do odsunięcia w czasie ostatecznego zamknięcia sprawy. Jednocześnie dla zapewnienia stronom możliwości skontrolowania prawidłowości poczynionych w toku postępowania ustaleń, których wyrazem jest treść załącznika graficznego do decyzji, organy powinny umożliwić im zapoznanie się z aktami sprawy.”

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że obszar, dla którego wystąpiono z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może zostać przeznaczony na taki cel. Budowa drogi wewnętrznej służyć ma skomunikowaniu nowo wydzielonych działek budowlanych – do obsługi planowanych terenów inwestycyjnych (w ramach działania „Tereny inwestycyjne – ZIT w Gorzowie Wlkp.). Wnioskowana działka nr 258/17 stanowi obecnie użytek rolny – grunty orne R „V”, R”IVa”, R”IVb” w części gruntem zadrzewionym i zakrzewionym – Lz-R niezabudowany i niezagospodarowany. Przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – 110 kV, co należy uwzględnić przy zagospodarowaniu działki. Działka ta zlokalizowana jest w pobliżu dzielnicy Małyszyn, gdzie znajduje się zabudowa mieszkalna jednorodzinna, gospodarcza czy garażowa. Po wschodniej stronie pasa drogowego ulicy Dobrej znajdują się tereny nieużytkowane (grunty orne), które zostały podzielone i przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną wraz z wydzielonymi drogami wewnętrznymi (dz. nr 360/238, 360/240) skomunikowanymi z pasem drogowym powiatowej drogi publicznej ulicy Dobrej (dz. nr 190). Zarówno pas drogowy jak również w/w grunty orne znajdują się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. na południe od ulicy Myśluborskiej uchwalonego Uchwałą Nr XIII/162/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z 2 lipca 2003 r. W kierunku zachodnim od wnioskowanej działki znajduje się droga ekspresowa S-3, za którą znajdują się tereny produkcyjne i magazynowe. Wobec występowania w obszarze analizowanym dróg publicznych, wydzielonych dróg wewnętrznych, ustalenia dla planowanej inwestycji przyjęto jak w treści decyzji.

Ponieważ w granicach administracyjnych miasta Gorzowa Wlkp. organem właściwym do uzgadniania warunków zabudowy w sprawach ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (w myśl art.53 ust.4 pkt 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) jest zarazem organ wydający decyzję o warunkach zabudowy (Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp.), stanowisko w tym zakresie nie ma formy postanowienia, a jego treść została umieszczona poniżej.

Wnioskowana działka nr 258/17 wg ewidencji gruntów jest użytkiem rolnym (użytek rolny grunty orne – RIVa, RIVb, RV) jak również w części gruntem zadrzewionym i zakrzewionym – Lz-R położonym w granicach administracyjnych miasta Gorzowa Wlkp. Zgodnie z art.5b ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909), przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast. Wobec powyższego spełniony jest warunek art.61 ust.1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Dokonano uzgodnienia w rozumieniu wymogów zawartych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- teren ma dostęp do drogi publicznej ulicy Dobrej i ewentualnie z ul. Folwarcznej wobec tego zgodnie z art.53 ust.4 pkt.9 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokonano uzgodnienia z zarządcą dróg, tj. Wydziałem Gospodarki Komunalnej i Transportu Publicznego znak WGT-IV.6730.1.026.2017.APA z dnia 27.01.2017 r.,

Zgodnie z art. 64 ust.1 w kontekście art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w. ustawy powierzono osobie, o której mowa w art. 5 pkt 4), tzn. posiadającej dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury Politechniki Poznańskiej nr 5537.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z § 3 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. Nr 164, poz. 1588) stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest przedłożenie w Wydziale Urbanistyki i Architektury tut. Urzędu:

- wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę,
- decyzji o warunkach zabudowy,
- oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projektu budowlanego (w 4 egzemplarzach) wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami odrębnymi,
- decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych, jeżeli użytki te podlegają obowiązkowi uzyskania takiego zezwolenia.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o **ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 909 ze zm.), decyzja zezwalająca na wyłączenie z produkcji użytków rolnych wymagana jest m.in. dla użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, IIIa i IIIb oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego. Informację na temat klasy gruntów oraz ich pochodzenia można znaleźć na stronie internetowej www.wms.gorzow.pl.

Warunki uzgodnienia z Wydziałem Gospodarki Komunalnej i Transportu Publicznego:

1. Przed opracowaniem projektu inwestor zobowiązany jest uzyskać od zarządcy drogi tj. Wydziału Gospodarki Komunalnej i Transportu Publicznego zezwolenie w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń lub obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu.
2. Przed rozpoczęciem robót inwestor zobowiązany jest uzyskać od zarządcy drogi zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej na zajęcia pasa drogowego na cele nie związane z budową, przebudową, remontem utrzymaniem i ochroną drogi.

Zezwolenie to dotyczy w szczególności:

- a) prowadzenia robót w pasie drogowym,
- b) umieszczania w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
- c) umieszczania w pasie drogowym obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
- d) zajęcia pasa drogowego na prawach wyłączności w celach innych niż wymienione w pkt a-c.

Prezydent Miasta w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (na podstawie art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Urząd Miasta Gorzowa Wlkp. zwolniony jest z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1827),



mgr inż. arch. Małgorzata Stróżewska
Dyrektor
Wydziału Urbanistyki i Architektury

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

- nr 1- graficzny (w dwóch egzemplarzach, w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w siedzibie organu) zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym,
- nr 2 - wyniki analizy urbanistycznej – część graficzna (w dwóch egzemplarzach, w tym jeden otrzymuje wnioskodawca, a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w siedzibie organu) zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym,

Otrzymują:

1. Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Majątku w miejscu,
2. Wydział Gospodarki Komunalnej i Transportu Publicznego w miejscu,
3. a / a

PODINSPEKTOR

Maciej Grzymała
mgr Maciej Grzymała
03.02.2017

Kierownik Referatu
ds. określania warunków zabudowy

Dariusz Jeziorny
mgr inż. Dariusz Jeziorny
03.02.2017

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 oraz art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2016 poz.778) dla inwestycji:

budowa drogi wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną (instalacją oświetleniową) i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 258/17 z obrębu 7 – „Chróścik” położonej przy ul. Dobrej w Gorzowie Wlkp.

Inwestycja budowa drogi do obsługi terenów inwestycyjnych przy ul. Dobrej w ramach „ Tereny inwestycyjne – ZIT w Gorzowie Wlkp.”

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że teren, dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję. Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Z uwagi na duży arkusz załącznika graficznego do decyzji o warunkach zabudowy, organ zgodnie z powszechnie obowiązującym orzecnictwem sądowym sporządził załącznik graficzny w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca, zaś drugi pozostaje do wglądu w siedzibie tut. organu.

Stanowisko w tej sprawie zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 14.12.2010 r. sygn. akt II S.A./Bk 619/10 poparte wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14.09.2010 sygn. akt II OSK 1368/09 . „*Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dotyczą w licznych przypadkach inwestycji o niemalym zasięgu oddziaływania, których realizacja oddziałuje na interes prawny znacznej liczby podmiotów. W sprawach tych doręczenie każdej stronie załącznika graficznego w postaci mapy w odpowiedniej skali z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pozostaje w sprzeczności z zasadami ekonomii postępowania albowiem generuje znaczne koszty i przyczynić się może do odsunięcia w czasie ostatecznego zamknięcia sprawy. Jednocześnie dla zapewnienia stronom możliwości skontrolowania prawidłowości poczynionych w toku postępowania ustaleń, których wyrazem jest treść załącznika graficznego do decyzji, organy powinny umożliwić im zapoznanie się z aktami sprawy.*”

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że obszar, dla którego wystąpiono z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może zostać przeznaczony na taki cel. Budowa drogi wewnętrznej służyć ma skomunikowaniu nowo wydzielonych działek budowlanych – do obsługi planowanych terenów inwestycyjnych (w ramach działania „Tereny inwestycyjne – ZIT w Gorzowie Wlkp.). Wnioskowana działka nr 258/17 stanowi obecnie użytek rolny – grunty orne R „V”, R”IVa”, R”IVb” w części gruntem zadrzewionym i zakrzewionym – Lz-R niezabudowany i niezagospodarowany. Przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – 110 kV, co należy uwzględnić przy zagospodarowaniu działki. Działka ta zlokalizowana jest w pobliżu dzielnicy Małyszyn, gdzie znajduje się zabudowa mieszkalna jednorodzinna, gospodarcza czy garażowa. Po wschodniej stronie pasa drogowego ulicy Dobrej znajdują się tereny nieużytkowane (grunty orne), które zostały podzielone i przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna wraz z wydzielonymi drogami wewnętrznymi (dz. nr 360/238, 360/240) skomunikowanymi z pasem drogowym powiatowej drogi publicznej ulicy Dobrej (dz. nr 190).

Zarówno pas drogowy jak również w/w grunty orne znajdują się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. na południe od ulicy Myśluborskiej uchwalonego Uchwałą Nr XIII/162/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z 2 lipca 2003 r. W kierunku zachodnim od wnioskowanej działki znajduje się droga ekspresowa S-3, za którą znajdują się tereny produkcyjne i magazynowe. Wobec występowania w obszarze analizowanym dróg publicznych, wydzielonych dróg wewnętrznych, ustalenia dla planowanej inwestycji przyjęto jak w treści decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. w granicach analizowanego obszaru występuje zabudowa o funkcjach: m.in. mieszkalnej wielorodzinnej, jednorodzinnej, garażowej, magazynowej, składowej i inwentarskiej, usługowych, w tym oświaty, grunty orne, droga ekspresowa S-3,
2. zarządca drogi - Wydział Gospodarki Komunalnej i Transportu Publicznego pismem z dnia WGT-IV.6730.1.026.2017 z dnia 27.01.2017 r. uzgodnił planowaną inwestycję, przy czym lokalizację zjazdów z pasa drogowego ulicy Dobrej i ewentualnie ul. Folwarcznej należy uzgodnić z zarządcą dróg,
3. zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej:
 - przyłączy energetyczne – na warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Grupy Energetycznej ENEA, Oddział w Gorzowie Wlkp. – zapewnienie przyłączenia z dnia 09.01.2017016 r. Nr ZD/185/2017
 - ewentualna inna infrastruktura techniczna – na warunkach właścicieli sieci,
4. Wnioskowana działka nr 258/17 wg ewidencji gruntów jest użytkiem rolnym (użytek rolny grunty orne – RIVa, RIVb, RV) jak również w części gruntem zadrzewionym i zakrzewionym – Lz-R położonym w granicach administracyjnych miasta Gorzowa Wlkp. Zgodnie z art.5b ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909), przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast. Wobec powyższego spełniony jest warunek art.61 ust.1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi przy spełnieniu warunków w niej zawartych.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588):

1. Granice obszaru analizowanego - przyjęto jak na zał. graf. nr 2 w skali 1:1000.,
2. budowa drogi o nawierzchni utwardzonej i długości ok. 1467 m z dwoma pasami ruchu o szerokości 4,5 m każdy wraz z instalacją oświetleniową,
3. planowana inwestycja nie przewiduje nowej zabudowy (kubaturowej), wobec tego nie dotyczy dla niej określenie obowiązującej linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki, ustalenie szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachu,
4. włączenie drogi wewnętrznej do układu dróg miejskich ul. Dobrej (również ul. Folwarcznej) realizować zgodnie z ustawą o drogach publicznych,

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Mariola Stróżewska
Dyrektor
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Kierownik Referatu
ds. określania warunków zabudowy
mgr inż. arch. Dariusz Jeziorny
03.07.2017

LEGENDA:

- GRANICA obszaru analizowanego
- - - - - LINIE poziomnicowe Terenu Państwowego

ZALĄCZNIK
GRAFICZNY - NR 2
- WYNIKI ANALIZY

