



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

WOP-I-ZO.0003.2515.2018.AK
WRM-II.0003.50.2018.AK

Płock, dnia 03 sierpnia 2018 roku

**Pan
Leszek Brzeski
Radny Rady Miasta Płocka**

dotyczy: interpelacji WOP-I-ZO.0003.2515.2018.AK Pana Radnego Leszka Brzeskiego złożonej między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 25 lipca 2018 roku w sprawie budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ulicy Lenartowicza 8

W odpowiedzi na interpelację z dnia 25 lipca 2018 roku w sprawie budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ulicy Lenartowicza 8

informuję, iż:

- na przedmiotowym terenie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami 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:
 - 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
- w dniu 16 lipca 2018 roku wszczęto postępowanie administracyjne na wniosek złożony w dniu 9 lipca 2018 roku Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Invest Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ulicy Żyznej 2, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą, przewidzianej do realizacji w Płocku na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 1161 przy ulicy Lenartowicza.
- organ ustalił krąg stron przedmiotowego postępowania i zawiadomił strony o wszczętym postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy.
- w odpowiedzi na zawiadomienie do organu prowadzącego postępowanie wpłynęły pisma z protestami przeciwko realizacji planowanej inwestycji od stron postępowania oraz mieszkańców z ulic Działkowej i Lenartowicza. Kopie przedmiotowych pism organ przekazał wnioskodawcy w celu zapoznania się z ich treścią i zajęcia stanowiska. Pisma zostały dołączone do akt sprawy i będą rozpatrywane w decyzji administracyjnej kończącej postępowanie w I instancji,
- zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego organy administracji publicznej zobowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania a przed wydaniem decyzji

umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

- zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Dopiero po przeprowadzeniu analizy możliwe będzie ustalenie czy istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej we wniosku.
- zaznaczenia wymaga, że decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszą z kilku decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma charakter wstępny i nie przesądza o prawie do prowadzenia inwestycji oraz o tym, że inwestycja będzie realizowana. Potwierdza zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami prawa. Określa jedynie, czy realizacja inwestycji w konkretnym miejscu jest w ogóle możliwa. Nie ustala zatem żadnych praw do tego terenu i nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o warunki zabudowy nie może być oceniana tak szeroko, jak w kolejnym postępowaniu inwestycyjnym z zakresu prawa budowlanego. Badanie, czy planowana inwestycja będzie miała wpływ na sąsiednie nieruchomości wykracza poza materię postępowania o ustalenie warunków zabudowy i jest możliwe dopiero na etapie ewentualnego postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę. Dopiero sporządzony projekt budowlany umożliwia ocenę zastosowanych rozwiązań projektowych, w tym wpływu oddziaływania na sąsiednie nieruchomości bądź inne aspekty budowlane podlegające regulacjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane wraz z powiązanymi przepisami wykonawczymi, jednakże ocena ta może zostać dokonana już w innym postępowaniu administracyjnym związanym z uzyskaniem pozwolenia na budowę, w którym badane są i ustalone prawa i obowiązki stron, gdzie ochrona interesów osób trzecich nabiera konkretnego wymiaru.

Otrzymują:

1. Pan Leszek Brzeski
Radny Rady Miasta Płocka
za pośrednictwem Biura Obsługi Rady Miasta
2. Biuro Obsługi Rady Miasta w/m
3. Oddział Organizacji i Kadr – Zespół Organizacyjny w/m
4. WRM-II – a/a AK

ZASTĘPCĄ PREZYDENTA
[Podpis]
Janek Terebus