



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

WOP-I-ZO.0003.2487.2018.AK
WRM-II.0003.49.2018.AS

Płock, dnia 01 sierpnia 2018 roku

**Pani
Wioletta Kulpa
Radna Rady Miasta Płocka**

dotyczy: interpelacji WOP-I-ZO.0003.2487.2018.AK Pani Radnej Wioletty Kulpy złożonej między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 13 lipca 2018 roku w sprawie prowadzonych inwestycji budowy budynku wielkopowierzchniowego przy ul. Gajcego

W odpowiedzi na interpelację z dnia 13 lipca 2018 roku w sprawie prowadzonych inwestycji budowy budynku wielkopowierzchniowego przy ul. Gajcego

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 13 września 2016 roku Prezydent Miasta Płocka wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (sprzedaż internetowa artykułów szkolnych i zabawek), przewidzianej do realizacji w Płocku przy ulicy 21-go Stycznia 16 na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 390 (obręb 7) - Decyzja Nr 172/2016. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 30 września 2016 roku. Stronami przedmiotowego postępowania byli właściciele działek sąsiednich działek (od strony północnej i południowej działki objętej wnioskiem).
- w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek 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 na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Wydział Organizacyjny
Oddział Organizacji i Kadr
Zespół Organizacyjny

2018-08-03

2018-08-03

Podpis

Urząd Miasta Płocka
Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK
tel: 24 367 14 07, faks: 24 367 17 14, jacek.terebus@plock.eu, www.plock.eu

zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1588) przez *front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę*. W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, tutejszy organ administracji publicznej ustalił, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zabudowa na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, posiada parametry i cechy pozwalające 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 – w obszarze analizowanym występujące funkcje, to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa (dz. Nr 354, 373/1, 381/2, 381/1, 387, 401)

- teren ma dostęp do drogi publicznej – od ul. 21-go Stycznia, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku;

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;

- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż działka: w planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Jednostek Osadniczych Miasta Płocka zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/IV/84 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 28 grudnia 1984 r. (Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 6/84, poz. 26), wraz z oceną skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceną aktualności tego planu przyjętą Uchwałą Nr XVI/74/90 Miejskiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 22 marca 1990 roku, który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zlokalizowana była na terenie: MW – intensywnego zainwestowania z przewagą funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego; położona jest na gruntach oznaczonych w katastrze nieruchomości symbolem: B – tereny mieszkaniowe (pow. 0,0618ha);

- decyzje wydaje się przy współdziałaniu organów, które w zakresie swych kompetencji oceniają zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Organ uzgadniający działa opierając się na stosownych przepisach normujących przedmiotowy zakres uzgodnienia, przez co uzgodnienie jest formą wiążącego wpływu jednego organu na drugi. Zatem decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Projekt decyzji na etapie prowadzonego postępowania podlegał uzgodnieniu z zarządcą drogi, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, reprezentowanym przez Miejski Zarząd Dróg w Płocku, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który pismem z dnia 30 sierpnia 2016 roku, znak: MZD-ZD 431.1.123.2016.MG uzgodnił projekt decyzji;

- w decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ustaleń dotyczących obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wprowadzono zapisy:

- „6.6. dostęp do drogi publicznej – od ul. 21-go Stycznia, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 694/2011 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 1 sierpnia 2011 roku należy opracować koncepcję obsługi transportowej wraz z prognozą ruchu i określeniem wpływu planowanej inwestycji na istniejący układ komunikacyjny. W przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 460 ze zmianami);

- 6.7. należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z art. 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 roku poz. 1422) oraz zgodnie z Uchwałą Nr 557/XXXIX/09 Rady Miasta Płocka

z dnia 25 sierpnia 2009 roku (ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 19 września 2009 roku pod Nr 145, poz. 4424) w sprawie wytycznych do Polityki Parkingowej miasta Płocka, zasad i trybu działania organów samorządu miasta Płocka w zakresie ustalenia wymagań i obowiązków urządzania lub wydzielania miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne oraz podstaw kształtowania w tym zakresie wskaźników ilościowych i jakościowych obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Płocka oraz zasad przejścia przez organy samorządu miasta Płocka obowiązku zapewnienia miejsc postojowych w zastępstwie innych podmiotów.

- 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. Akt ten jest promesą uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż z mocy art. 55 ustawy, stosowanego poprzez art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami), decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy na danym terenie, dla którego nie uchwalono planu miejscowego, dopuszczalna jest realizacja zamierzonej inwestycji oraz wskazanie wszelkich warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów prawa, z których inwestor zobowiązany jest się wywiązać na późniejszym etapie projektowania inwestycji, aby planowaną inwestycję zrealizować (por. wyrok NSA z 15 października 2014 r., II OSK 840/13). Stosownie do art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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. Postanowienia decyzji o warunkach zabudowy dotyczące ochrony interesów osób trzecich mogą zawierać jedynie informacje dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, nie mogą zaś zawierać nakazów kierowanych do osób trzecich czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes tych osób. Pamiętać jednak należy, że ochrona interesów osób trzecich w tym postępowaniu nie może być oceniana tak szeroko, jak w kolejnym postępowaniu inwestycyjnym z zakresu prawa budowlanego. Mając na uwadze szczególny charakter decyzji o warunkach zabudowy stwierdzić należy, że nie można upatrywać naruszenia przepisów i tym samym naruszenia interesów osób trzecich, wskazując na uciążliwości, jakie będą wiązały się z ewentualną inwestycją. 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. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie wpływają na ocenę, czy planowana inwestycja będzie uciążliwa dla sąsiadów i otoczenia. Decyzja ta określa jedynie, czy dana inwestycja jest w danym miejscu możliwa i jeśli tak – jakie warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy są dopuszczalne. Na etapie postępowania w przedmiocie warunków zabudowy ochrona interesów osób trzecich jest ograniczona i nie może być rozciągana na okoliczności związane ze zgodnością z przepisami prawa budowlanego. Kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na nieruchomości sąsiednie i jej zgodności z warunkami techniczno-budowlanymi są rozstrzygane w odrębnym postępowaniu w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, zatem nie mieszczą się w granicach postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy. Reasumując, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wytycza podstawowe kierunki ukształtowania projektowanej inwestycji, następnie rzeczą projektanta, a następnie organu wydającego pozwolenie na budowę, jest zapewnienie zgodności rozwiązań projektowych z przepisami budowlanymi.

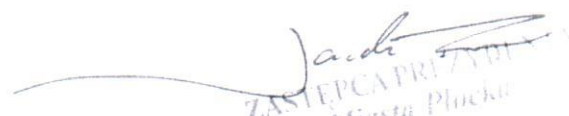
- W przedmiotowej sprawie organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadził postępowanie zakończone wydaniem decyzji Nr 242/2017 z dnia 7 czerwca 2017 roku, znak: WRM-IV.6740.162.2017.MW, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i udzielającej pozwolenia na budowę budynku usługowego (sprzedaż internetowa artykułów szkolnych i zabawek) przewidzianego do realizacji w Płocku, przy ul. 21-go Stycznia 16, na działkach o numerach ew. gruntu 390, 391, w granicach obrębu ewidencyjnego 7-działki. Decyzja stała się ostateczna w dniu 26 czerwca 2017 roku. Zgodnie z projektem budowlanym projektowany budynek jest 3 kondygnacyjny z podpiwniczeniem i posiada pow. użytkową 738,48 m², w tym pow. sprzedaży to 60,00 m². Zgodnie z bilansem miejsc postojowych, wykonanym na podstawie Uchwały Rady Miasta Płock Nr 411/XXII/2016 w sprawie wytycznych do Polityki Parkingowej miasta Płocka, dla przedmiotowej inwestycji należało urządzić 3 miejsca postojowe i tyle miejsc przewidział inwestor na terenie inwestycji.
- Zgodnie z uzyskanymi informacjami:
 - obowiązująca stała organizacja ruchu zakazuje wjazdu w ulicę Gajcego (wcześniej 21-go Stycznia) samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, z wyłączeniem pojazdów zaopatrzenia i służb miejskich o dmc do 16 ton. Wjazd w ulicę Gajcego pojazdów zaopatrzenia i służb miejskich, których dopuszczalna masa całkowita przekracza 16 ton wymaga uzyskania zezwolenia wydawanego przez Urząd Miasta Płocka.
 - Miejski Zarząd Dróg (w trakcie prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy) potwierdził dostęp działki do drogi publicznej ul. 21-go Stycznia (obecnie Gajcego) oraz zapis o opracowaniu koncepcji obsługi komunikacyjnej. Do chwili obecnej taka koncepcja nie wpłynęła do MZD. Przepisy nie precyzują na jakim etapie inwestycji niedrogowej inwestor zobowiązany jest do zawarcia umowy na budowę drogi w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych. Ponadto, drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Takim przepisem jest ustawa Prawo o ruchu drogowym. Wymienione przez Panią Radną uciążliwości wynikają z łamania przez kierujących pojazdami przepisów tego prawa, w związku z powyższym mieszkańcy każdorazowo winni wzywać Straż Miejską lub Policję, organy odpowiedzialne za ład i bezpieczeństwo, uprawnione do egzekucji prawa.

Ponadto informuję, iż:

- na wnioski z dnia 27 czerwca 2018 roku Prezydent Miasta Płocka Postanowieniem z dnia 4 lipca 2018 roku wznowił postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (sprzedaż internetowa artykułów szkolnych i zabawek), przewidzianej do realizacji w Płocku przy ulicy 21-go Stycznia 16 na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 390 obręb 7 (obecna nazwa ulicy: ul. Tadeusza Gajcego). Postanowienie stanowi podstawę do przeprowadzenia przez organ postępowania co do przyczyn wznowienia oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy. Po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organ wyda stosowną decyzję.
- w dniach 30 maja 2018 i 5 czerwca do organu wpłynęły wnioski (17 osób) o wznowienie postępowania w sprawie wydanego pozwolenia na budowę i uznanie za stronę. Wszystkie te osoby wezwano w dniu 11 czerwca 2018 roku do złożenia wyjaśnień w tym dotyczących zachowania terminów do wniesienia wniosku o wznowienie postępowania.

Otrzymują:

1. Pani Wioletta Kulpa
Radna 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 AS


ZASTĘPCA PRZEDSIĘDWODZĄCEGO
Miasta Płocka
Jacek Torbus

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Biuro Obsługi Rady Miasta
ul. 21-go Stycznia 16, 08-100 Płock, tel. 23 84 84 000

03 08 2018

