



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

Płock, dnia 25 marca 2021 r.

WOP-I-ZO.0003.1304.2021.AK
WRM-III-ZP.0003.4.2021.AF

**Pani
Anna Derlukiewicz
Radna Rady Miasta Płocka**

Szanowna Pani Radna,

w odpowiedzi na Pani interpelację nr WOP-I-ZO.0003.1304.2021.AK dotyczącą założeń planistycznych dla działki nr ew. 1236 położonej w Płocku przy Al. Roguckiego 1 przedstawiam następujące informacje.

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntów 1236 (obręb 0004-Łukasiewicza) przy Al. Roguckiego 1 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013r., przedmiotowa działka zlokalizowana jest w strefie „A – SZEROKIE ŚRÓDMIEŚCIE”, na obszarze oznaczonym symbolem MW o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Jako funkcje uzupełniające dla tego obszaru studium przewiduje funkcje: usługowe, mieszkalne jednorodzinne, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące.

Stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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 sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 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 jest wystarczające dla projektowanego 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 planów miejscowych, które obowiązywały w dniu 1 stycznia 1995 r., lecz utraciły już moc obowiązującą;
5. decyzja będzie zgodna z odrębnymi przepisami.

Dodać należy również, że decyzję o warunkach zabudowy wydaje, za wyjątkiem terenów zamkniętych, wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Decyzja taka wydawana jest na wniosek inwestora.

Odnosząc się do Pani zapytania: „czy gmina wyrazi zgodę na zabudowanie działki wielokondygnacyjnym budynkiem z podziemnymi kondygnacjami” informuję, że na chwilę obecną nie ma możliwości udzielenia odpowiedzi na zadane pytanie. Stosownie do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopiero złożenie kompletnego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w którym inwestor określi, między innymi, planowany sposób zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie i gabaryty planowanych obiektów budowlanych, będzie mogło stanowić podstawę rozpoczęcia postępowania administracyjnego. W toku prowadzonego postępowania, po opracowaniu przez uprawnioną osobę analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu tzw. „analizy urbanistycznej” sporządzony zostanie projekt decyzji o warunkach zabudowy, który następnie podlegać będzie uzgodnieniom z właściwymi organami.

Reasumując należy stwierdzić, że dopiero przeprowadzenie całościowego postępowania administracyjnego z zachowaniem warunków określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego stanowić może podstawę wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji o odmowie wydania takiej decyzji.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Młocka
Jacek Terebus