

DECYZJA nr 18 /2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.02.2022 r., który złożyła firma:

Armada Invest Sp. z o.o.
ul. Żwirowa 6
66-460 Witnica

ustalam
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy

nieruchomości, składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 91/4, 91/5, 91/6, 91/7 i 91/10,
położonej w miejscowości Jenin, obręb geodezyjny Jenin, gmina Bogdaniec,

dla inwestycji obejmującej:

budowę maksymalnie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących
wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 393/5 - zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów itp.); b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U z 2019 r poz. 1065 ze zm.);
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	maksymalnie 1080,0 m ² – maksymalnie 18,6% powierzchni nieruchomości; powierzchnia każdego budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 270,0 m ² ;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	nie mniej niż 45% powierzchni nieruchomości; parametr dotyczy również działek, jakie powstaną w wyniku wtórnego podziału nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewid.: 91/4, 91/5, 91/6, 91/7 i 91/10;
4)	szerokość elewacji frontowej:	15,0 m z tolerancją do 20%;
5)	liczba kondygnacji:	maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
6)	wysokość budynku:	maksymalnie 12,0 m do kalenicy;
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	maksymalnie 10,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (w rozumieniu wysokość okapu dachu głównego, w przypadku lokalizacji budynku ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, będzie równa wysokości głównej kalenicy);
8)	geometrii dachu budynku:	dach stromy dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

		kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny;
9)	inne ustalenia	droga wewnętrzna o szerokości min. 6,0 m;

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji Wójta Gminy Bogdaniec o środowiskowych uwarunkowaniach Nr RIT.6220.9.15.2021.AW z dnia 11.02.2022 r.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., ul. Kosynierów Gdyńskich 75, 66-400 Gorzów Wlkp.

Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	z przyłącza z sieci wodociągowej – zgodnie z zapewnieniem o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków nr TI/P344 z dnia 17.08.2021 r.;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z przyłącza z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o. nr 57998/2021/OD2/ZR1 z dnia 24.08.2021 r.;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	odprowadzanie ścieków:	do istniejącej kanalizacji sanitarnej – zgodnie z zapewnieniem o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków nr TI/P344 z dnia 17.08.2021 r.;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na własnym terenie nieutwardzonym;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	zjazd z drogi wojewódzkiej nr 132, ul. Gorzowskiej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 393/5; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
8)	ilość miejsc parkingowych:	zapewnić w granicach nieruchomości minimum 2 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny;
9)	inne ustalenia:	brak;

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 3) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy. Teren inwestycji tj. działki o numerze ewidencyjnym 91/4, 91/5,

91/6, 91/7 i 91/10 obręb Jenin, gm. Bogdaniec, zlokalizowane są poza terenem wskazanym na mapie osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych jako obszar predysponowany do występowania ruchów masowych i obszar istniejącego osuwiska. Teren planowanej inwestycji znajduje się również poza terenami udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych będących we właściwości Starosty Gorzowskiego

8. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.**

9. **Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

10. **Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:**

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

11. **Inne warunki:**

- Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.), w którym czytamy, iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
- Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.
- Przez nieruchomość objętą decyzją o warunkach zabudowy przebiega linia elektroenergetyczna – co należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu na etapie występowania o decyzję o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

W dniu 02.08.2022 r. wpłynął do Wójta Gminy Bogdaniec wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy nieruchomości objętej wnioskiem.

W toku trwania postępowania administracyjnego strony wniosły swoje uwagi i wnioski.

1. Pismem z dnia 25.03.2022 r. w związku z otrzymanym zawiadomieniem o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie maksymalnie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą na działkach oznaczonych numerami ewid.: 91/4, 91/5, 91/6, 91/7 i 91/10 położonych w miejscowości Jenin,

obręb geodezyjny Jenin, gmina Bogdaniec. Nadleśnictwo Bogdaniec zgłosiło swoje uwagi „*Nadleśnictwo Bogdaniec wnosi o zachowanie obowiązujących przepisów przy wydawaniu przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy, a w szczególności dotyczących zachowania wymaganych prawem odległości od granicy lasu stanowiącego własność Skarbu Państwa w Zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Bogdaniec, tj. działki nr 428 w obrębie ewidencyjnym Łupowo. Ważnym jest aby właściciel przed rozpoczęciem prac budowlanych dokonał lustracji granic swojej nieruchomości.*”

2. Dnia 28.03.2022 r. Pani ██████████, w nawiązaniu do zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego z dnia 21.03.2022 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działek nr 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/10 położonych w miejscowości Jenin złożyła swoje uwagi i wnioski.

„*Wnosząca swoje uwagi podniosła – W obrębie mojego domu na przestrzeni lat wydano decyzje o budowie obiektów, które wpłynęły na pogorszenie warunków życiowych, stan zdrowia fizycznego, a jednocześnie mają ujemny aspekt w zakresie komfortu psychicznego.*

Wymienić należy:

- bliskość stacji paliw „NEO” (wzmożony ruch pojazdów, hałas w dzień i w nocy, ruszające z piskiem opon samochody, krzyki, głośna muzyka itp.);

- teren po byłym SKR zarządzany przez firmę „Laguna” (hałas);

- nieczynna szklarnia naprzeciw mojej posesji, która w słoneczne dni odbija promienie słoneczne rażąc w oczy, wpływają na złe samopoczucie, rozdrażnienie i dodatkowo powoduje uszkodzenia roślin;

- sklep z materiałami budowlanymi (wzmożony ruch pojazdów, hałas);

- stojące obok dwa maszty firm telekomunikacyjnych, których wpływu na stan zdrowia nie sposób ocenić, a skutki ich obecności zapewne przyniosą „efekty” za kilka lat.

Wszystkie te inwestycje mają negatywny wpływ na komfort naszego życia, stan zdrowia, samopoczucie, generują nadmierny hałas, powodują zwiększenie (i tak już dużego ruchu pojazdów). Dlatego też z nieufnością patrzę na kolejną inwestycję. Obawiam się, że pomimo innego jej przeznaczenia, będzie to kolejny obiekt powodujący uszczerbek na komforcie życia. Cztery budynki wielorodzinne usytuowane blisko siebie przy mojej działce spowodują zwiększenie ruchu pojazdów oraz wygenerują dodatkowe źródła hałasu. Ponadto mam obawy, co do faktycznego celu powstania tych obiektów i wyrażam swoje zdziwienie pomysłem zagospodarowania terenu w taki sposób, by w okolicy zabudowanej domkami jednorodzinnym stawiać bloki.

Chcę także wyrazić zaniepokojenie, co do samych prac przy inwestycji. Na działce objętej inwestycją planowane jest przesunięcie słupa linii energetycznej do granicy mojej działki. Nie wyrażam na to zgody, gdyż na mojej działce znajduje się już słup energetyczny.

Istniejący obiekt będzie wyburzany. Ciężki sprzęt pracujący przy mojej posesji podczas wyburzania, później budowie, pracach związanych z zagęszczeniem, uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu będzie powodował wibracje, uderzenia, hałas oraz inne niepożądane skutki. To wszystko będzie miało wpływ na mój dom, możliwość powstania uszkodzeń, pęknięć i generowanie hałasu.”

Odnosząc się do uwag strony, tut. organ informuje, że 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*). Niniejsze postępowanie prowadzone jest na wniosek inwestora, który przedłożył komplet dokumentów niezbędnych do ustalenia warunków zabudowy. Inwestor zobowiązany jest projektować i budować obiekty budowlane zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*. Ponadto inwestor zobowiązany jest niniejszą decyzją do ochrony interesów osób trzecich w zakresie regulowanym przepisami prawa.

Zgodnie z decyzją SKO/212/ZP/10 z dnia 09.03.2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. podnosi, że w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagana zgoda na inwestycję właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze analizowanym. Wynika to z tego, że decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek robót budowlanych oraz nie uszczupla prawa własności osób trzecich. Dalej należy wskazać, iż zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy 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, a także ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W ocenie Organu w przedmiotowej sprawie wnosząca swoje uwagi posługuje się potencjalnymi i hipotetycznymi zagrożeniami, antycypuje zdarzenia przyszłe, które być może nie będą miały miejsca. Dalej wskazać należy, iż ochrona w zakresie dóbr wskazanych przez wnoszącą uwagi realizowana jest na etapie wydania pozwolenia na budowę. Na tym etapie badane będą kwestie wpływu usytuowania zamierzonej inwestycji na powstanie w świetle prawa budowlanego uciążliwości lub niedogodności dla

nieruchomości sąsiedniej. W takim wypadku nie mogą one podlegać ocenie w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu może następować tylko w takim zakresie, w jakim nie jest objęta zakresem regulacji prawa budowlanego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12.06.2008r., II SA/Wr 728/07 i wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 04.06.2008 r., IV SA/Wa 362/08).

Ponadto należy zauważyć, że postępowanie dotyczące ustalenia warunków zabudowy jest pierwszym etapem inwestycyjnym, którego istotą jest przesądzenie o możliwości realizacji planowanej inwestycji oraz określenie warunków, wynikających z przepisów prawa. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 3, art. 36 i 37 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, gdy na skutek wydania decyzji o warunkach zabudowy, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone oraz gdy w związku z wydaniem tej decyzji, wartość nieruchomości uległa zmianie, koszty z tego tytułu ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Właściciel nieruchomości, czy też lokalu mieszkalnego, z którego z uwagi na decyzję o warunkach zabudowy nie można korzystać w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jak również jeżeli korzystanie z nieruchomości zostało w znaczny sposób ograniczone, może żądać od inwestora: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Inwestor może również zaoferować właścicielowi nieruchomości zamienną. Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z uprawnień, o których mowa wyżej, może żądać od inwestora odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Organ uwzględnił ochronę interesów osób trzecich w takim zakresie w jakim jest to możliwe na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

Organ analizując szczegółowo materiał zgromadzony w postępowaniu administracyjnym zważył co następuje:

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

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,
– **warunek został spełniony;**
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
– **warunek został spełniony;**
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
– **warunek został spełniony;**
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,
– **warunek został spełniony;**
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
– **warunek został spełniony;**
6. zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
 – **warunek został spełniony.**

Zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować maksymalnie cztery budynki mieszkalne wielorodzinne wolnostojące. Wnioskodawca w treści wniosku nie określił wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wnioskowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących – mając na uwadze wyniki analizy urbanistycznej, ustalono wartość parametru.

Zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować maksymalnie cztery budynki mieszkalne wielorodzinne wolnostojące o wysokości do 18,0 m i o następującej geometrii dachu: dach stromy dwuspadowy

o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° – wnioskowana wysokość do kalenicy nie znajduje uzasadnienia w wynikach analizy urbanistycznej. Mając na uwadze wyniki analizy urbanistycznej, ustalono wysokość do kalenicy jak wyżej.

Zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 października 2007 r. (IV SA/Wa 1381/07) *Organ ustalający warunki zabudowy jest związany wnioskiem inwestora, z tym że bezwzględnie związany jest rodzajem inwestycji wskazanej przez inwestora, natomiast nie jest bezwzględnie związany wskazanymi przez inwestora poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany. Inaczej rzecz ujmując granicę, do której organ jest związany wnioskiem inwestora, wyznacza przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych oraz funkcje jakie mają pełnić. Zgodnie natomiast z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 22 listopada 2017 r. (IV SA/Po 715/17) Organ administracji traci możliwość ustalenia warunków zabudowy w sytuacji ustalenia, że wyniki przeprowadzonej analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób istotny odbiegają od parametrów określonych we wniosku. Określenie warunków zabudowy w takim przypadku nie byłoby zmodyfikowaniem, czy też doprecyzowaniem parametrów zawartych we wniosku, lecz orzeczeniem w przedmiocie innej inwestycji niż projektowana przez inwestora.*

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 września 2020 r. (II OSK 1184/20) *Organ ustalający warunki zabudowy jest związany wnioskiem inwestora co do rodzaju inwestycji, natomiast nie jest bezwzględnie związany poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany. Nie jest także wymagane by inwestor modyfikował wniosek w zależności od ustaleń analizy. Wydający ją organ ocenia dopuszczalność zmiany zagospodarowania terenu w świetle przepisów prawa oraz wskazuje warunki i zasady, którym planowana inwestycja powinna odpowiadać. To rzeczą organu administracji jest dokonanie, w oparciu o obowiązujące przepisy, ustaleń i określenie wymogów dla nowej zabudowy, przy czym wyniki tak przeprowadzonej analizy mogą doprowadzić do określenia warunków inwestycji w sposób odmienny od wstępnie proponowanej przez inwestora.*

Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, o której mowa wyżej został pozytywnie uzgodniony z:

- zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 6 w sprawie ochrony gruntów rolnych - ze Starostą Gorzowskim – postanowienie nr OG.6123.213.2022.JB z dnia 05.04.2022 r.,
- zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 2 w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską - z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – postanowienie nr ZN-G.5151.17.2022 z dnia 12.04.2022 r.,
- na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego, tut. organ wystąpił pismem RIT.6730.18.3.2022.MG z dnia 21.03.2022 r. do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze o uzgodnienie przed wydaniem niniejszej decyzji z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji przylegającej do drogi wojewódzkiej. W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia nie zostało zajęte stanowisko przez organ uzgadniający, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za dokonanie uzgodnienia,
- zgodnie z art. 53 ust 4 pkt. 5 w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - ze Starostą Gorzowskim - Geolog Powiatowy– postanowienie nr GP.644.65.2022 z dnia. 05.04.2022 r.,

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o wszczętym postępowaniu administracyjnym pismem RIT.6730.18.1.2022.MG z dnia 21.03.2022 r.

Pismem RIT.6730.189.7.2022 r. z dnia 14.04.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a.– zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Wnioskodawca i strony postępowania zostały skutecznie powiadomione i nie wniosły uwag.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie posiadającej niezbędne kwalifikacje, których potwierdzenie znajduje się w aktach sprawy.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim za pośrednictwem Wójta Gminy Bogdaniec w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu

administracyjnego.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Józefa Pankiewicza 5-7.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 90 dni, od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy w ww. terminie, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa).
2. Analiza i wyniki analizy – załącznik nr 2 do decyzji (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

Z up. *Wójta*
mgr Mirosława Gubar
Z-ca Kierownika Referatu Infrastruktury Technicznej,
Ochrony Środowiska i Rolnictwa