

## PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Radomsku w dniu 22.10.2020r.

Komisja w składzie:

1. Przewodnicząca – mgr inż. arch. P. Anna Nowak
2. Członek – mgr inż. Robert Kosela
3. Członek – mgr inż. Zdzisław Barański

Przy udziale:

- mgr Bohdan Wrzeszcz
- mgr inż. arch. Marek Karolczyk
- mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
- Z-ca Prezydenta – Jacek Belka
- Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta – Joanna Zabłocka – Błasiak
- protokolant – Bernadetta Ożarek

### **Tematyka posiedzenia:**

1. Zasadność uzgadniania projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych w świetle przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r. poz. 1161 ze zm.).
2. Zasadność uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z marszałkiem województwa z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 - Niecka Miechowska.
3. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze podmiejskim, na którym dominuje ekstensywny sposób zagospodarowania nieruchomości.
4. Dopuszczalność określania w decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie maksymalnych wskaźników z pominięciem parametrów minimalnych, wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.
5. Pierwszeństwo zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.
6. Spełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w świetle treści uzgodnień z PGK w Radomsku.

### **Przebieg posiedzenia**

Ad. 1) Tut. organ w dotychczasowej praktyce opierając się na regulacji art. 10 lit. "a" ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosował zasady uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy/lokalizacji inwestycji celu publicznego z organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych. Nowelizacja ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 5 września 2014r. zmieniła zakres ochrony gruntów rolnych, położonych w granicach administracyjnych miast. Uchylony został bowiem przepis art. 5 lit. "b", który wyłączał stosowanie całej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast. Zgodnie z nowododanym art. 10 lit "a", do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast

nie stosuje się przepisów rozdziału 2. Rozdział 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych dotyczy ogranicze w przeznaczaniu gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, co nie wyczerpuje całości pojęcia ochrony gruntów rolnych zdefiniowanego w art. 3 ust. 1 ustawy. Ochrona gruntów rolnych to nie tylko działanie zmierzające do ograniczania przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne ale również zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi, rekultywacja i zagospodarowanie gruntów na cele rolnicze, zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi. Z powyższego wynika, że w przypadku gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast (mimo, że grunty te nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia) jest konieczne dokonanie uzgodnienia z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych).

Ad. 2) Z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska zasadnym jest występowanie o uzgodnienie projektów decyzji o warunkach zabudowy/lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie określonym w przepisie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z właściwym organem administracji geologicznej, tj. Marszałkiem Województwa.

Ad.3) Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze podmiejskim, na którym dominuje ekstensywny sposób zagospodarowania nieruchomości będzie zależała każdorazowo od okoliczności konkretnej sprawy. Mimo wypowiedzianego niejednokrotnie w orzecznictwie poglądu o wzajemnym niewykluczaniu tych dwóch rodzajów zabudowy, w ocenie tego aspektu sprawy dominować zatem musi indywidualne podejście. W dyskusji nad istotą problemu podniesiono, iż ocena zależęć będzie od dodatkowych czynników, jak np. konflikty społeczne, odległości, infrastruktura drogowa czy place zabaw. Z uwagi na okoliczność, iż zabudowa wielorodzinna generuje dodatkowe obciążenia dla miasta, ocena musi być bardzo ostrożna i wyważona. Niewykluczone jest przy tym posiłkowe odniesienie się do założeń - nieobowiązującego przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności kierunków, w których intensyfikuje się zabudowę na terenie miasta.

Ad. 4) Zgodnie z dotychczasową praktyką oraz jednoznacznym stanowiskiem samorządowego kolegium odwoławczego potwierdzono zasadność dotychczasowej praktyki określania parametrów planowanej inwestycji w formie tzw. "widełek" tj. poprzez wskazanie wartości "od-do".

Ad. 5) Z uwagi na występującą w przepisach niejednoznaczność dot. relacji przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do przepisu art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych i związaną z tym zagadnieniem kontrowersję, czy zezwolenie zarządy drogi na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego jest wymagana przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy/lokalizacji inwestycji celu publicznego czy jednak właściwym będzie zawarcie zapisu dotyczącego obowiązku wystąpienia do właściwego zarządy drogi z wnioskiem o wydanie decyzji, o której mowa w art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych dopiero w treści decyzji o warunkach zabudowy/lokalizacji inwestycji celu publicznego, Komisja wypracowała rozwiązanie, aby w stosunku do inwestycji obsługiwanych z dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich tut. organ pozostał przy dotychczasowej praktyce nie wymagania od inwestora przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy/lokalizacji inwestycji celu publicznego przedkładania decyzji zezwalającej na lokalizację w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego. Natomiast z uwagi na odrębną praktykę stosowaną przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad przy uzgadnianiu projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w przypadku gdy zainwestowana nieruchomość położona jest w pasie drogowym drogi krajowej – konieczne jest uprzednie uzyskanie przez inwestora zezwolenia na lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym w formie decyzji

administracyjnej, wydawanego na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych. Komisja zaproponowała, aby w przypadku nieprzedłożenia ww. decyzji, organ nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia tego braku formalnego w trybie art. 64 § 2 k.p.a.

Ad.6) Odnośnie poprawności zapisów wydawanych przez zarządcę sieci warunków przyłączenia do sieci w kontekście wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono, iż w przypadku braku – na dzień ubiegania się o wydanie tych warunków – sieci infrastruktury technicznej do której może nastąpić podłączenie, tut. organ procedujący wniosek o warunki zabudowy zobligowany będzie do wydania decyzji odmownej z uwagi na niespełnienie wymogu, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozytywne załatwienie wniosku inwestora będzie natomiast możliwe w przypadku zawarcia wprost w treści tych warunków informacji o deklaracji inwestora o dobrowolnym wykonaniu odcinka sieci ze środków własnych.

Na tym protokół zakończono.

Podpisy:

mgr inż. arch. Anna Nowak  
upr. proj. GP.IV.7342/13494  
w spec. arch. bez ograniczeń  
LOIA LO 0097

1.....  
(Przewodnicząca Komisji)

PRODINSPEKTOR

mgr Bernadetta Jędrzej

2.....  
(Protokolant)