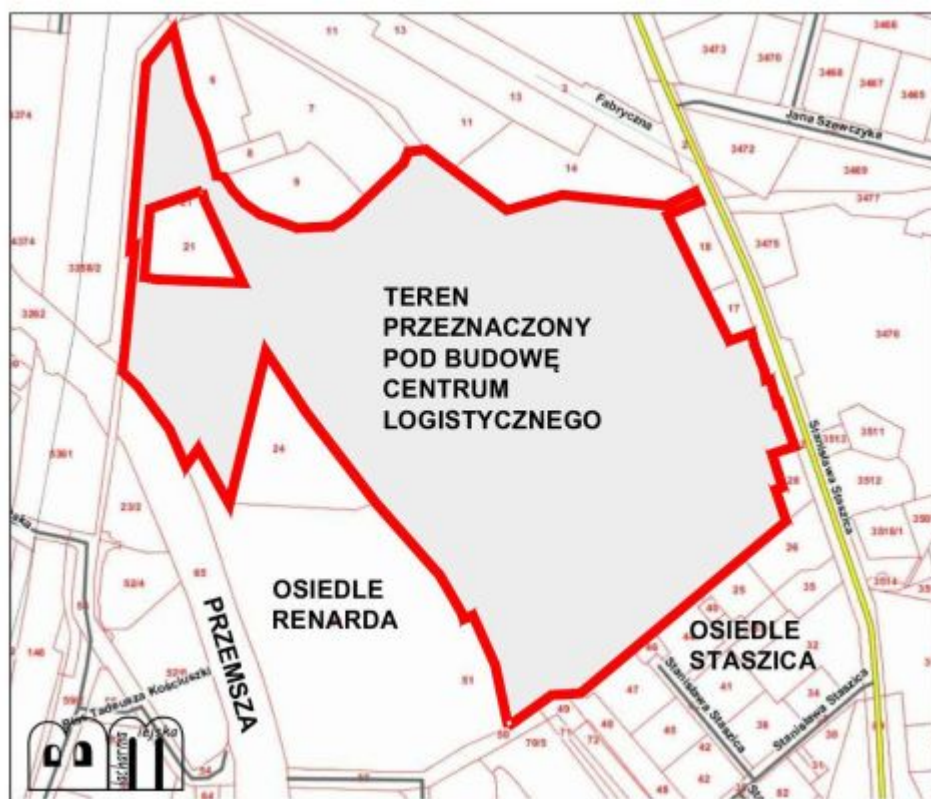
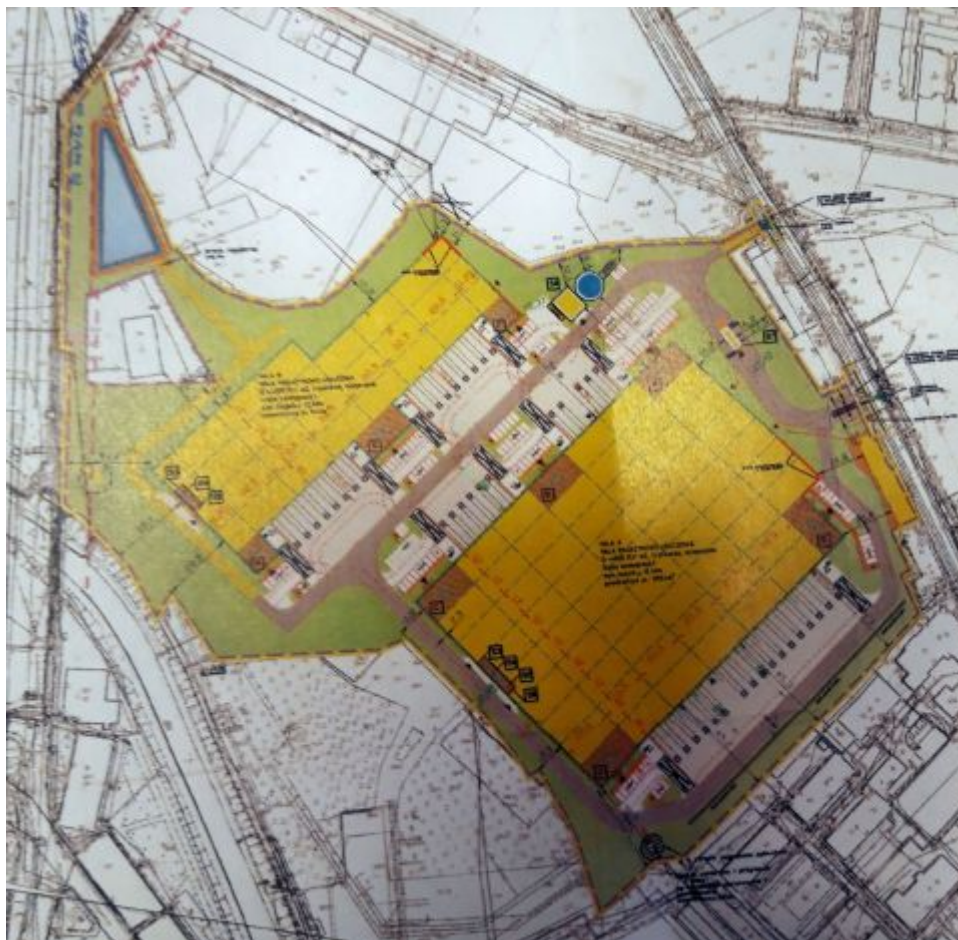


Właśnie uzyskałem kopię nowo złożonego wniosku z dnia 14.10.2021 r. o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji pn. **“Budowa centrum magazynowo-produkcyjnego z zapleczem biurowo-socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą: dwóch hal magazynowo-produkcyjnych, budynku portierni, budynku pompowni ze zbiornikiem p.poż., zbiornikiem retencyjnym, wiatami, wraz z układem komunikacyjnym, parkingami, elementami zagospodarowania terenu w tym reklamowymi, infrastrukturą techniczną (zewnątrzną i wewnętrzną), zbiornikami na gaz oraz dwoma zjazdami (głównym i p.poż.) na działkach o numerach: 12, 15, 16, 19/1, 19/2, 20, 22, 24, 27 obręb 0011 przy ul. Staszica w Sosnowcu”**.

Najpierw pogładowa mapa dla niezorientowanych osób, do którego terenu przymierzana jest inwestycja.



Planowana powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 6.35 Ha.
A teraz charakterystyka graficzna inwestycji dołączona do wniosku.



Parametry inwestycji wg założeń do wniosku:

Projektowana powierzchnia zabudowy: 2.46 Ha.

Powierzchnia biologicznie czynna: 1.22 Ha.

Na projektowaną zabudowę będą składać się: hala A, hala B, portiernia, pompownia.

Wymiary hali A - 159 m x 109 m. Wysokość hali 14.40 m.

Wymiary hali B - 61 m x 159 m. Wysokość hali 14.40 m.

Wymiary portierni - 9.25 m x 3 m. Wysokość 3.40 m.

Pompownia - 11 m x 9 m. Wysokość 4.40 m.

Projektowane odległości od granic zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

45 m od granic osiedla Staszica.

12.5 m od granic osiedla Renarda.

Zakładany schemat ruchu:



Przewidywana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji – minimum 120.

Natężenie ruchu (wg złożonego wniosku) – ok. 100 samochodów ciężarowych dziennie, ok. 170 samochodów osobowych dziennie.

Trzy zmianowy system pracy, 7 dni w tygodniu.

Zatrudnienie: ok.480 osób.

Wniosek bazuje na uzyskanej w 2018 roku decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przez Panattoni Europe nr 12/2018 r.

Wstępne ustalenia i spostrzeżenia:

Urząd już proceduje projekt decyzji, gdyż rozpoczął zgodnie z art. 53 ust.4 procedurę uzgodnień z jednostkami zewnętrznymi. Czyli jeśli ktoś liczył na **Katharsis** w Urzędzie Miejskim w Sosnowcu, będzie rozczarowany... Dlaczego? Posłużę się poniżej krótkim wyjaśnieniem ze strony sip.lex

Uzgadnianie decyzji o warunkach zabudowy

Z postępowaniem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wiąże się konieczność dokonania szeregu uzgodnień, bez których organ prowadzący postępowanie nie będzie mógł wydać decyzji. Uzgodnienie jako forma współdziałania organów i wiążąca się z nią konieczność zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający, stanowi odstępstwo od wynikającego z art. 3 u.p.z.p. domniemania kompetencji organów gminy w kwestii kształtowania polityki przestrzennej. Obowiązek przeprowadzenia uzgodnień w przypadku decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca ukształtował posługując się odesłaniami do stosowanych regulacji poświęconych decyzji lokalizacyjnej inwestycji celu publicznego. W większości przypadków nie powoduje to trudności w zakresie wykładni tych przepisów w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, z uwagi na to, że przepisy poświęcone inwestycjom celu publicznego, do których odsyła

ustawodawca można stosować wprost do decyzji o warunkach zabudowy. W pierwszej kolejności obowiązek uzgadniania decyzji przewiduje art. 60 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje decyzję po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 u.p.z.p., i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Z drugiej strony tożsamy obowiązek wynika z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., który nakazuje odpowiednie stosowanie do decyzji o warunkach zabudowy przepisów art. 53 ust. 4 u.p.z.p. Przepis art. 64 ust. 1 u.p.z.p. odsyła również do art. 51 ust. 3 u.p.z.p., przenosząc na grunt decyzji o warunkach zabudowy, regulację dotyczącą lokowania inwestycji celu publicznego na obszarze więcej niż jednej gminy i związanej z tym konieczności wydania decyzji w porozumieniu z organami wykonawczymi gmin, na których również biegnie inwestycja objęta wnioskiem. Uzyskanie wymaganych prawem uzgodnień leży w kompetencji organu administracji publicznej prowadzącego postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy, który powinien się zwrócić do właściwego organu uzgadniającego o akceptację projektu decyzji i poinformować jednocześnie o tym stronę. Należy wskazać, iż uzgodnieniu podlega ostateczny projekt decyzji, a późniejsze wprowadzenie istotnych zmian do projektu decyzji, będzie rodziło konieczność ponownego uzgodnienia. Organy uzgadniające powinny dokonać oceny zgodności planowanej inwestycji z przepisami administracyjnego prawa materialnego będącymi w ich domenie, przy czym organy nie mogą wychodzić poza ustawowo określone granice uzgodnienia decyzji. Uprawnień organów uzgadniających nie można też interpretować w sposób rozszerzający, dlatego też odmowa uzgodnienia decyzji będzie mogła nastąpić tylko na podstawie wskazanego wprost przepisu prawa. Natomiast jeżeli przepis prawa nie wprowadza obowiązku uzgodnienia decyzji dla danego rodzaju obszarów, podstawą decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy nie może być niezgodnienie tej decyzji.

Co do zasady, tryb postępowania uzgadniającego reguluje art. 106 k.p.a., zgodnie z którym organ uzgadniający obowiązany jest zająć stanowisko niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia mu żądania, a w przypadku niezajęcia stanowiska w tym terminie, stronie przysługuje zażalenie do organu wyższego stopnia, ewentualnie skarga do sądu administracyjnego. Zajęcie stanowiska przez organ uzgadniający następuje w formie postanowienia, na które stronie służy zażalenie, a w dalszej kolejności skarga do sądu administracyjnego.

W odniesieniu do uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 u.p.z.p., istotne zmiany do trybu z art. 106 k.p.a. wprowadza przepis art. 53 ust. 5 u.p.z.p., stosowany do decyzji o warunkach zabudowy na mocy odesłania z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. Przede wszystkim na postanowienie o uzgodnieniu lub odmowie uzgodnienia decyzji, zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi – pozostałe strony (niebędący inwestorami właściciele terenów, na których

przebiegać ma inwestycja, właściciele nieruchomości sąsiednich, znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji) będą mogły kwestionować postanowienie organu uzgadniającego dopiero w odwołaniu od decyzji o warunkach zabudowy. Dalej, art. 53 ust. 5 zdanie drugie u.p.z.p. wprowadza rygor pod postacią uznania uzgodnienia za dokonane, w sytuacji bezczynności organu uzgadniającego, polegającej na braku przedstawienia stanowiska w terminie 2 tygodni od doręczenia żądania. Rygor ten będzie miał również zastosowanie w odniesieniu do uzgodnień dokonywanych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska – w razie nieprzedstawienia stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji (art. 53 ust. 5c u.p.z.p. w związku z art. 60 ust. 1a u.p.z.p.). Istotne znaczenie ma także art. 53 ust. 5d u.p.z.p., który stanowi, że uzgodnienia decyzji, o których mowa w art. 51 ust. 1, z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, dokonuje się w drodze decyzji, o której mowa w art. 166 ust. 5 tej ustawy.

Jeżeli organ uzgadniający postanowi o odmowie uzgodnienia, organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie będzie mógł wydać decyzji, z kolei wydanie decyzji pomimo braku uzgodnienia, może stanowić podstawę do wznowienia postępowania (art. 145 § 1 pkt 6 k.p.a.). **Co warto zaznaczyć, uzgodnieniu nie podlega jednak projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy.** Czyli już wiemy, że organ I instancji (czytaj Prezydent Miasta Sosnowiec reprezentowany przez Wydział Planowania Przestrzennego) **nie znalazł podstaw do wydania decyzji odmownej**, a minęło raptem niecałe 1.5 miesiąca od złożenia wniosku. Średni czas uzyskania warunków zabudowy w mieście Sosnowiec to około 6 miesięcy (wypowiadam się z własnego doświadczenia), stąd tempo zostało dość mocno podkreślone. Reasumując czasu nie ma zbyt dużo. Spodziewam się, że mieszkańcy Staszica i przyszłego osiedla Renarda dostaną w tym roku logistyczną ruzgę pod choinkę. Na to, iż inwestycja zostanie nieuzgodniona przez organ zewnętrzny nie ma co liczyć. Pozostaje tylko i wyłącznie zainteresowanym stronom odwołanie.

wyświetleń: 666