

Postanowieniem znak: WZŚ.4220.392.2024.PK z dnia 12.09.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie.

Wójt Gminy Przytoczna, kierując się art. 63 ust. 1 ustawy *ooś*, w drodze postanowienia z dnia 17.09.2024 r. znak: RGG.6220.9.5.2024 stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania zamierzenia inwestycyjnego na środowisko oraz określił zakres raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Tym samym, organ postanowieniem z dnia 29.10.2024 r. znak: RGG.6220.9.6.2024 zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie” do czasu przedłożenia przez inwestora raportu o oddziaływaniu.

W dniu 06.11.2024 r. do Urzędu Gminy Przytoczna wpłynął raport oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Z uwagi na powyższe organ postanowieniem z dnia 12.11.2024 r. znak: RGG.6220.9.7.2024 podjął zawieszono postępowanie.

Pismem z dnia 13.11.2024 r. znak: RGG.6220.9.8.2024, Wójt Gminy Przytoczna, zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy *ooś*, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. jako organu wyrażającego opinię o konieczności przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko o uzgodnienie warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. postanowieniem z dnia 29.11.2024 r. znak: WZŚ.4221.184.2024.PK uzgodnił realizację przedsięwzięcia, określając jednocześnie jego warunki.

Na podstawie art. 79 ust. 1 *uooś*, Wójt Gminy obwieszczeniem RGG.6220.9.9.2024 z dnia 03.12.2024 r. rozpoczął procedurę udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Obwieszczenie zostało umieszczone na stronie internetowej, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Przytoczna, tablicy ogłoszeń miejscowości Wierzbno.

Zgodnie z zapisem art. 10§1 i art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 07.01.2025 r. znak: RGG.6220.9.10.2024 Wójt Gminy Przytoczna zawiadomił strony postępowania o zgromadzeniu całości materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla analizowanego przedsięwzięcia oraz o możliwości wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień.

W dniu 07.02.2025 r. do Wójta Gminy Przytoczna wpłynęło odwołanie wniesione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim od decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie. Odwołujący zarzuca, iż decyzja została wydana z naruszeniem przepisów, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj.: naruszenie przepisów postępowania, art. 80 ust. 2 ustawy o *ooś* w zw. z art. 107 § 3 k.p.a., poprzez ich niezastosowanie polegające na braku rozstrzygnięcia zgodności lokalizacji planowanego przedsięwzięcia z uchwałą Nr XLI/226/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Przytoczna – obręb Wierzbno.

Planowana inwestycja zlokalizowana ma być na działkach nr 510/2, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 510/10, 510/11, 510/12 obręb Wierzbno, gmina Przytoczna. Dla działki nr 510/2, na której zrealizowana ma być droga dojazdowa, obowiązują ustalenia uchwały Nr XLI/226/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Przytoczna – obręb Wierzbno. Działka ta położona jest na obszarze oznaczonym jako „R- tereny istniejących użytków rolnych”. Dla pozostałego terenu inwestycji brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W świetle ustaleń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, organ I instancji pominął kwestię zbadania zgodności lokalizacji planowanego przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczalności realizacji drogi dojazdowej na terenie przeznaczonym pod funkcje „R- tereny istniejących użytków rolnych”.

Stosownie do art. 107 §3 k.p.a., uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne - wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa”.

Pełnomocnik Inwestora odnosząc się do odwołania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim w piśmie z dnia 19.02.2025 r. kierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim wskazał, że w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, została przeprowadzona pełna analiza zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLI/226/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r. Na obszarze objętym planem znajduje się działka o nr 510/2, która jest przeznaczona pod nieutwardzony fragment wewnętrznego układu komunikacyjnego i nie będzie na niej zlokalizowana żadna zabudowa.

W celu dokonania analizy zgodności planowanej inwestycji w ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Przytoczna pismem z dnia 09.05.2025 r. wystąpił do urbanisty o wydanie w przedmiotowym zakresie stosownej opinii.

Pismem z dnia 01.06.2025 r. planista dokonał interpretacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLI/226/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Przytoczna – obręb Wierzbno.

W myśl art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 680; zw. dalej upzp), ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla nieruchomości oznaczonej nr ewid. 510/2 obręb ewidencyjny Wierzbno, gmina Przytoczna, uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLI/226/2006 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Przytoczna – obręb Wierzbno. Zgodnie w/w planem przedmiotowa działka przeznaczona została pod teren istniejących użytków rolnych (jednostka terenu o symbolu R).

Jedną z funkcji planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, które należy spełnić przy zainwestowaniu działek budowlanych. Zasady te wyrażone są poprzez określenie maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 upzp).

W §2 ust. 6 w/w uchwały określono, iż ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania poszczególnych terenów, oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zawarto w § 3. Zgodnie z §3 ust. 13 pkt 2 ustalono, że na terenie istniejących użytków rolnych zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy. Przedmiotowy akt prawa miejscowego dla tej jednostki przeznaczenia terenu nie zawiera innych ustaleń dotyczących możliwości realizacji infrastruktury technicznej w postaci dróg wewnętrznych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak też inne przepisy prawa, nie zawierają legalnej definicji „zabudowy”. W związku z powyższym niezbędne jest odwołanie się do powszechnego znaczenia tego określenia, przez które należy rozumieć ogół obiektów budowlanych, zarówno budynków, budowli, jak i obiektów małej architektury znajdujących się na określonym terenie, i które wpływają na intensywność jego wykorzystania.

Wyjaśnić należy przy tym, że art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), definiuje pojęcie „urządzenie infrastruktury technicznej”, zgodnie z którym rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Brak wskazania w przedmiotowym planie miejscowym dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania poprzez możliwość realizacji infrastruktury technicznej w postaci legalnej budowli jaką jest droga dojazdowa przesądza o tym, iż nie jest ona dopuszczalna do realizacji. Wobec tego przedsięwzięcie pod nazwą “Budowa 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach ewidencyjnych: 510/2, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 510/10, 510/11, 510/12 obręb Wierzbno, gmina Przytoczna” jest niezgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obwieszczeniem z dnia 10.06.2025 r. Wójt Gminy Przytoczna zawiadomił strony postępowania o zebranych dokumentach i materiałach przed wydaniem odmowy wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie.

Pismem z dnia 20.06.2025 r. pełnomocnik inwestora wystąpił do Wójta Gminy Przytoczna o wycofanie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: „Budowa 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie” na działkach o nr ewidencyjnych: 510/2, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 510/10, 510/11, 510/12 obręb Wierzbno, Gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie.

Mając powyższe na względzie, zgodnie z art. 105§1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, stanowiącym, że gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania - orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Przytoczna w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. Wójta Gminy
Anna Sawka
ZASTĘPCA WÓJTA

Otrzymują:

1. §

Pełnomocnik:

- RASTERIUM
ul. Chopina 9a/2, 66-300 Międzyrzecz
2. strony postępowania – zgodnie z art. 49 Kpa przez obwieszczenie
 3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wlkp.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
Os. Centrum 16, 66-300 Międzyrzecz
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.
ul. Walczaka 25A, 66-400 Gorzów Wlkp.