

Mieszkańcy Miasta i Gminy Płoty

Przedstawiciel:

Agnieszka Przybyłek

ul. Marii Curie-Skłodowskiej 6
72-310 Płoty

W odpowiedzi na złożoną w dniu 08.04.2019 r. w tut. Urzędzie Petycję, zawiadamiam na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (Dz.U. 2018, poz. 870 t.j.) o sposobie załatwienia wniesionej przez Państwa petycji z dnia 04.04.2019r.

Uzasadnienie

W w/w petycji **żądadą** Państwo: „*aby poczynić wszelkie czynności prawne dla działek nr 470/3 oraz 468/2 położonych w obrębie Sowno, gmina Płoty zmierzające do wprowadzenia zakazu prowadzenia chowu i hodowli zwierząt, szczególnie futerkowych, oraz prowadzenia produkcji, przetwórstwa i usług uciążliwych i nieuciążliwych*”

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego w/w działki w tut. Urzędzie przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie wydania Decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę **zakładu produkcyjno-usługowego (nieuciążliwego)** wraz z infrastrukturą techniczną zarówno na działce nr 470/3 jak i na działce nr 468/2.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia zgodnie z art. 61 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018, poz. 1945 ze zm.) 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, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla 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 miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Organ wydający decyzję o warunkach zabudowy ma jedynie ustalić, czy wnioskowana inwestycja w danym terenie jest możliwa do zrealizowania w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest jednak uprawniony (ani tym bardziej obowiązany) ustalać żadnych szczególnych warunków dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, które wkraczałyby w zakres zastrzeżony dla projektu budowlanego - w tym dla projektu zagospodarowania działki lub terenu. Obowiązkiem organów jest wydanie decyzji określającej warunki zabudowy, jeżeli tylko wniosek o jej wydanie spełnia warunki o których mowa w art. 61 ust. 1. Decyzja o warunkach zabudowy określa podstawowe parametry dotyczące

zmiany zagospodarowania terenu, które podlegają dalszym szczegółowym ustaleniom w postępowaniu poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę, unormowanym w przepisach prawa budowlanego oraz przepisach ustaw odrębnych i aktach wykonawczych.

Pojęcie: **zakład produkcyjno-usługowy**, w swym zakresie nie ma nic wspólnego z pojęciem: **prowadzenie chowu i hodowli zwierząt, szczególnie futerkowych**.

Budowę w/w zakładów obwarowano również warunkami ochrony środowiska - inwestycja winna spełniać wymogi ustawy z dnia 27.04.2001r. – Prawo ochrony środowiska (Tekst jednolity: Dz.U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.), a w szczególności nie może się zaliczać do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016r., poz. 71).

W postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania Decyzji o warunkach zabudowy sprawdza się czy dana działka posiada dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub pośredni). W tym przypadku zarówno działka nr 470/3 jak i działka nr 468/2 posiadają dostęp do drogi publicznej pośredni poprzez nieruchomości drogowe: dz. nr 469 dr oraz dz. nr 471 dr. Stan techniczny nieruchomości drogowych nie jest przedmiotem rozpatrywania na etapie Decyzji o warunkach zabudowy. Kwestia rzeczywistego, tj. możliwego i zagwarantowanego prawnie dostępu będzie przedmiotem analizy na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane dostęp do drogi publicznej jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym podjęcie na określonym terenie realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Dostęp do drogi publicznej musi zostać wykazany przez inwestora w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym należy zauważyć, że decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga jedynie wstępnie o możliwości realizacji określonej inwestycji na danej nieruchomości, określając tylko pewne, wskazane przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki dotyczące tej inwestycji. Nie przesądza zatem końcowo i ostatecznie o dopuszczalności zrealizowania zamierzeń budowlanych inwestora, ponieważ nie ocenia tych zamierzeń z punktu widzenia prawa budowlanego. Ostateczne decydowanie o warunkach dotyczących zabudowy działki następuje na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, prowadzonego na podstawie prawa budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę. Zgodnie z przepisem art. 55 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, dlatego też organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nie może wkraczać w kompetencje organów administracji architektoniczno-budowlanej. Postępowanie dotyczące wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest dopiero pierwszym etapem procesu inwestycyjnego. Kolejnym jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Na każdym z tych etapów są rozstrzygane różne kwestie dotyczące zamierzonej inwestycji budowlanej. Rozstrzygnięcie podjęte na pierwszym etapie, dotyczące warunków zabudowy nie przesądza o wszystkich elementach decyzji w sprawie pozwolenia budowlanego.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa.

BURMISTRZ

Radosław Mackiewicz

Katarzyna Nyczak

advokat