

Nasielsk, 28.07.2021r.

A.152.1.10.2021.KK

Osoba reprezentująca:

Rodryg

Odpowiadając na petycję z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek 1216, 1217/3 i 1217/2 położonych w mieście Nasielsk, otrzymałem wyjaśnienia od Kierownika Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego i Nieruchomości Uprzejmie informuję, co następuje:

Mając powyższe na uwadze wyjaśniam, co następuje: decyzja o warunkach zabudowy nie jest dokumentem, który cytując Państwa zapis w petycji: „leży w gestii Burmistrza”. Wydanie decyzji tak pozytywnej, jak negatywnej uwarunkowane jest przepisami prawa. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej ze skonkretyzowanej normy prawnej. Działki o nr ew. 1216, 1217/3 i 1217/2 położone w mieście Nasielsku znajdują się na terenie nie objętym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) cyt.: „2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.” Z art. 59 ust. 1 w/w ustawy wynika, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji

warunków zabudowy. Decyzję taką wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po dokonaniu wymaganych przepisami art. 53 ust. 4 w/w ustawy uzgodnień i uzyskania uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, na podstawie projektu opracowanego przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów, po przeprowadzeniu całej procedury administracyjnej przewidzianej przepisami prawa. W okolicznościach sprawy nie budzi wątpliwości wymóg uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, w świetle regulacji zawartej w cyt. wyżej art. 59 ust. 1. Działki przeznaczone na realizację planowanej inwestycji, znajdują się na terenie, na którym brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy również podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenów pozbawionych planu miejscowego możliwe jest wyłącznie w razie łącznego spełnienia warunków wymienionych w punktach 1 - 6, tj. cyt: „ 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; 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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. Jak wyżej zaznaczono wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest możliwe po ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie warunki określone w przytoczonych przepisach prawa. Natomiast według art. 56 i 64 ust. 1 wym. ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi. W razie zatem spełnienia ustawowych warunków

strona wnioskująca ma prawo skutecznie domagać się wydania decyzji o określonej treści, zaś ewentualna odmowa przez organ prowadzący postępowanie ustalenia warunków zabudowy musi opierać się na wyraźnej sprzeczności z przepisem nakładającym jakieś ograniczenie. Nadmieniam, że sprawa rozpatrzenia przedmiotowego wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla w/w inwestycji została wszczęta i poddana szczegółowej analizie urbanistycznej. Po przeprowadzeniu całej procedury administracyjnej zostanie podjęta decyzja zgodna z przepisami prawa.

Wyrażam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia zostaną przyjęte, a o treści niniejszego pisma proszę poinformować pozostałych sygnatariuszy pisma.

Z poważaniem

BURMISTRZ

mgr Bogdan Ruszkowski