

VID 913390

SEKRETARIAT
Przewodniczącego Rady Miasta
Włocławek

data wpl. 06. 11. 2020 1944/11/2020

Szanowny Pan
Andrzej Gołębieski
Radny
Rady Miasta Włocławek

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 20 października 2020 r. dotyczącą postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi w piwnicach wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz około 32 miejsc postojowych na terenie działki nr 166/102 obręb Włocławek KM 69 i działki nr 7/54 obręb Włocławek KM 70 położonych przy ul. Dąbrowskiej 58a we Włocławku, uprzejmie informuję, że teren, na którym Inwestor zamierza realizować swoje zamierzenie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stąd inwestycja lokalizowana jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o procedurę określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, a organ wydający decyzję jest związany treścią i zakresem wniosku i nie ma podstawy prawnej do ingerencji w treść i zakres wniosku.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Jeżeli wszystkie te warunki są spełnione to organ jest obowiązany wydać decyzję pozytywną.

Jednocześnie art. 56 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Oznacza to, że jeżeli organ nie stwierdzi niezgodności zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, to obowiązany jest wydać decyzję zgodną z żądaniem Inwestora.

Należy zaznaczyć, że ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym na drodze realizacji inwestycji. Decyzja o warunkach zabudowy ma odpowiedzieć na pytanie, czy na danym terenie jest dopuszczalna (możliwa) zabudowa określonego rodzaju. Sama decyzja

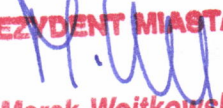
o warunkach zabudowy nie jest aktem upoważniającym do podjęcia i realizacji inwestycji. Inwestor musi, przed rozpoczęciem budowy, uzyskać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego pozwolenie na budowę. Dopiero organ architektoniczno-budowlany ocenia, czy w świetle Prawa budowlanego i przepisów wykonawczych, w tym przepisów techniczno-budowlanych, możliwe jest udzielenie pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji - także w aspekcie poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Ponadto, zgodnie z art. 52 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter deklaratoryjny, gdyż organ stwierdza jedynie czy w świetle powszechnie obowiązującego prawa dopuszczalna jest realizacja danej inwestycji na wskazanym przez inwestora terenie. Organ nie ma uprawnień kształtujących, nie może stanowić o prawach i obowiązkach inwestora nie przewidzianych w ustawie lub akcie wykonawczym. To nie od uznania organu zależy, czy na danym terenie będzie możliwa realizacja danej inwestycji, lecz od tego, czy taką możliwość w konkretnym wypadku przewidują przepisy prawa (por. wyrok NSA z 3 lutego 2012 r., sygn. akt II OSK 2202/10).

Należy podkreślić, że w dniu 13 października 2020 r. odbyła się rozprawa administracyjna w niniejszej sprawie, mająca na celu ustalenie interesów stron, podczas której uczestnicy złożyli kolejne wnioski i zastrzeżenia dotyczące prowadzonego postępowania.

Pragnę Pana poinformować, że postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi w piwnicach wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz około 32 miejsc postojowych na terenie działki nr 166/102 obręb Włocławek KM 69 i działki nr 7/54 obręb Włocławek KM 70 położonych przy ul. Dąbrowskiej 58a we Włocławku jest nadal w toku. Organ prowadzi obecnie postępowanie wyjaśniające zgodnie z wnioskami stron złożonymi w toku postępowania oraz podczas rozprawy administracyjnej, jest także w trakcie sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Dopiero wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą określić czy projektowana inwestycja będzie możliwa do zrealizowania na przedmiotowym terenie.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA

dr Marek Wojtkowski

Otrzymuje do wiadomości:

1. Wydział Organizacyjno-Prawny i Kadr w/m – 2 egz.
2. a/a

Sprawę prowadzi Urszula Feter
tel. 54 414 43 31