

Ustroń, dn.1.0. MAJ. 2022

W związku z petycją dotyczącą wdrożenia standardów wydawania decyzji o warunkach zabudowy, uprzejmie informuję, iż decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest odpowiednio przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. 2022r. poz. 503)- dalej u.p.z.p., tj. po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Nie dotyczy to obszarów zamkniętych (np. tereny kolejowe, wojskowe), gdzie decyzja jest wydawana przez wojewodę. O wydanie decyzji o warunkach zabudowy może wnioskować każdy, niezależnie od tego, czy posiada tytuł prawny do nieruchomości. Decyzję można wydać także więcej niż jednemu wnioskodawcy, gdyż nie rodzi ona praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie 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, 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 922), 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.

Powyższa teza ma swoje potwierdzenie m.in. w rozstrzygnięciu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 11.04.2017 r., IV SA/Wa 3250/16, w którym sąd wskazuje, że zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze *decyzji* o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Doprecyzowanie powyższej normy stanowi art. 59 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym 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, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 u.p.z.p., wymaga ustalenia w drodze *decyzji* warunków zabudowy. Przepis art. 61 ust. 1 u.p.z.p. stanowi z kolei, że wydanie *decyzji* o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wymienionych tam warunków.

Należy również podkreślić, iż studium jest wyrazem polityki planistycznej gminy, określa kierunki zagospodarowania, jednak nie jest aktem prawa miejscowego. Z tego powodu gmina ma obowiązek wydania decyzji o warunkach zabudowy po spełnieniu warunków określonych łącznie przez sześć powyższych punktów, jednak nie musi wskazywać zgodności ze Studium.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 oraz art. 60 u.p.z.p. decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy, w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1614 ze zm.), innych niż parki narodowe, uzgadniane są przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska Zgodnie z treścią tezy z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24.03.2021r., VII SA/Wa 2052/20: „Obowiązek uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy z właściwym organem ochrony środowiska jest podyktowany koniecznością ochrony dobra publicznego, jakim jest szeroko rozumiana ochrona środowiska (w tym środowiska przyrodniczego). Powierzenie uzgodnienia wyspecjalizowanemu organowi w założeniu ma gwarantować fachową ocenę zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami szczególnymi, określającymi cele, zasady i formy ochrony przyrody.”

Ponadto, przy rozpatrywaniu wniosków w sprawie ustalenia warunków zabudowy czy też lokalizacji inwestycji celu publicznego, organ wydający decyzję, jest zobowiązany do oceny zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, w tym czy planowane inwestycje nie kwalifikują się do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w trybie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2021r. poz. 2373 ze zm.) - dalej u.o.o.ś. W celu prawidłowego ustalenia przedmiotowego zakresu przedsięwzięć wymagających uzyskania *decyzji* o uwarunkowaniach środowiskowych niezbędne jest łączne uwzględnienie postanowień art. 71 i art. 72 u.o.o.ś. Z postanowień tych przepisów wynika, iż organ właściwy do wydania takiej *decyzji* nie ma swobody w kwalifikowaniu przedsięwzięć w zakresie obowiązku uzyskania *decyzji* o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedsięwzięcia te muszą być wymienione w wydanym na podstawie art. 60 u.o.o.ś. rozporządzeniu Rady Ministrów z 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco *oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2016 r. poz. 71). I tak na przykład, w przypadku zabudowy mieszkaniowej, jeżeli planowana powierzchnia zabudowy przekracza 0,5 ha, zamierzenia takie mogą kwalifikować się jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 lit. b Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71).

Nadmieniam również, iż w toku prowadzonych spraw, jeżeli ustalone zostaje, że dana inwestycja choćby graniczy z obszarem Natura 2000 Beskidu Śląskiego, organ wydaje postanowienie, w którym zobowiązuje Inwestora o zwrócenie się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i przedłożenie mu dokumentów wymienionych w art. 96 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, celem uzyskania stosownego postanowienia, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Odnosząc się do wniosku o poszerzenie dialogu społecznego o udział obywateli zamieszkujących najbliższą okolicę planowanej inwestycji, przedmiotowa kwestia została poruszona m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2021r., II OSK 3446/18. Już w tezie wyroku sąd stwierdza, iż „Nawet jeżeli działka danej osoby znajduje się w bliskim sąsiedztwie działki inwestora, nie oznacza to każdorazowo, iż osobie tej przysługuje status *strony postępowania* administracyjnego w sprawie *warunków zabudowy* i zagospodarowania terenu dla inwestycji przewidzianej na działce sąsiadującej. W każdym takim przypadku należy bowiem przeprowadzić stosowną analizę, czy dana osoba ma interes prawny, aby uczestniczyć w takim *postępowaniu*.” Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 15 stycznia

2019r. IIOSK 388/17 „Pojęcie interesu prawnego, z którego wywodzi się legitymacja procesowa strony w postępowaniu administracyjnym, należy ustalać w oparciu o normy prawa materialnego. Dany podmiot posiada interes prawny wtedy, gdy na podstawie konkretnego przepisu prawa może skutecznie żądać czynności organu w związku z zamiarem zaspokojenia jakiejś potrzeby albo żądać zaniechania lub ograniczenia czynności organu sprzecznych z potrzebami tego podmiotu. To nie art. 28 k.p.a. wyznacza w danym postępowaniu dla konkretnej osoby status strony, ale odrębny przepis (norma prawna) która chroni prawa danej osoby, a celem postępowania administracyjnego jest wydanie rozstrzygnięcia ingerującego lub kształtującego te prawa.”

Podsumowując, organ wydający decyzję o warunkach zabudowy lub o lokalizacji celu publicznego, którym w tym przypadku jest Burmistrz Miasta Ustroń, dokłada wszelkich starań, by nowe inwestycje w gminie nie wpływały niekorzystnie na środowisko, jednakże czynności wykonywane przez organ muszą przede wszystkim być zgodne z literą prawa. Z powołanych wyżej przepisów wynika jednoznacznie, iż postępowanie o wydanie przedmiotowych decyzji musi odbywać się zgodnie ze szczegółową procedurą i naruszenie tej procedury może spowodować wadliwość prowadzonego postępowania. Z przywołanych wyroków wnioskuję się również, iż status strony w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, uzyskuje ten podmiot, który wykaże interes prawny. Wobec czego nie można generalizować i wszystkim obywatelom mieszkającym w pobliżu inwestycji, dla której ma zostać wydana decyzja, nadać automatycznie status strony.



Otrzymują:

1.adresat

2. a/a AGG

Do wiadomości:

1.Przewodniczący Rady Miasta Ustroń

Pan Marcin Janik



Burmistrz Miasta

Przewodniczący Rady

