

Or.152.7.2021

Mieszkańcy os. Gutwin

W związku z petycją Mieszkańców Osiedla Gutwin zamieszkałych przy ul. Dunalka, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 21.04.2021r. przedkładałam wyjaśnienia dot. inwestycji polegającej na budowie 20 budynków garażowych na samochody osobowe na działce nr ew. 39 (obręb 16, arkusz 5) położonej przy ulicy Dunalka w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Do tut. Urzędu w dniu 04.03.2020r. wpłynął wniosek Pani _____, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

W dniu 25.03.2021r. Wnioskodawca i strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Pani _____ właścicielka działki sąsiedniej, będąca stroną w sprawie, w dniu 08.04.2021r. zwróciła się z prośbą o zapoznanie się z zebraną dokumentacją, poprzez przesłanie akt sprawy na wskazany adres. Strona po otrzymaniu kopii w/w dokumentacji nie wypowiedziała się. Wobec powyższego tut. Wydział przystąpił do dalszych czynności. Po dokonanej analizie urbanistycznej, która wykazała, iż planowana inwestycja spełnia wymogi przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 tj.- dalej jako „u.p.z.p.”), sporządzono pozytywny projekt decyzji, a więc stwierdzający, iż zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami prawa, który następnie został przesłany celem uzgodnienia do organu uzgadniającego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 oraz ust. 5 „u.p.z.p.”.

Dnia 21.04.2021r. do tut. Urzędu wpłynęły zastrzeżenia w/w strony postępowania do planowanej inwestycji jak również w tym samym dniu wpłynęła petycja Mieszkańców Osiedla Gutwin przy ul. Dunalka (nie będących stroną w postępowaniu, zgodnie z art. 28 k.p.a.), poparta pisemnie przez Przewodniczącego Rady Osiedla Gutwin, Radnego Powiatu Ostrowieckiego P. Roberta Rogalę, w której to petycji grupa w/w mieszkańców sprzeciwia się planowanej inwestycji, podnosząc kwestie, w odniesieniu do których tut. Wydział w zakresie swej właściwości odniósł się poniżej.

Wydział przekazał niniejszą petycję Wnioskodawcom za pismem z dnia 30.04.2021r. znak: WPR-I.6730.43.2021.KW oraz zastrzeżenia strony i zarazem wezwał Ich do zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Ponieważ termin załatwienia sprawy (określony przy złożeniu wniosku w BOI) przypadał na dzień 04.05.2021r. , zawiadomiono strony o przedłużeniu postępowania do dnia 05.07.2021r.

Odnosząc się do treści petycji, tut. Wydział działając w zakresie swej właściwości oraz mając na względzie prowadzone postępowanie wyjaśnia, iż działka nr ew. **39** (obręb 16, arkusz 5), położona przy ul. Dunalka w Ostrowcu Świętokrzyskim, znajduje się na terenie, który od dnia 01.01.2004r. nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w dniu 02.10.2014r. podjęła uchwałę Nr LXIII/144/2014, zmienioną uchwałą Nr XIII/67/2015 z dnia 29.04.2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Siennieńska, Gajowa, Bałtowska. Przedmiotowa działka znajduje się na terenie, który przeznaczony został do objęcia ww. planem. Prace planistyczne nad projektem ww. planu były wstrzymane do na okres opracowania nowej edycji Studium i obecnie są kontynuowane. Przewidywany termin zakończenia prac planistycznych przypada na koniec bieżącego roku.

Ponieważ ustalenia projektu planu, w odniesieniu do terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie zawierają obostrzeń w stosunku do zabudowy garażowej, a która już występuje w rejonie inwestycji, możliwe było procedowanie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji, gdyż nie zachodziły przesłanki do działania zgodnie z art. 62 ust. 1 u.p.z.p. tj. możliwości zawieszenia postępowania o ustalenie ww. warunków zabudowy, zwłaszcza że jak mowa powyżej, nie zachodzi realna sprzeczność pomiędzy zamierzonym zagospodarowaniem terenu, a koncepcją przyjętą dotychczas w pracach planistycznych. Bowiem zawieszenie ma na celu zapobieżenie sytuacji, w której doszłoby do wydania decyzji o warunkach zabudowy ustalającej inne przeznaczenie terenu lub parametry zabudowy niż opracowywany plan miejscowy.

Natomiast co do zasady ustalania warunków zabudowy należy stwierdzić co następuje

Na wniosek z dnia 04.03.2020r. Pani _____, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, po stwierdzeniu jego kompletności zgodnie z wymogami u.p.z.p., jak również braku przesłanek do zawieszenia postępowania należało je rozpocząć procedować. Dlatego też jak już wspomniano na wstępie w dniu 25.03.2021r. Wnioskodawca i strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i rozpoczęto działania zgodnie z wymogami u.p.z.p. w poniższym zakresie.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy uzależnione jest od istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz zabudowanej 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. W związku z powyższym, zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ wyznaczył obszar analizowany wokół przedmiotowej działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym analizy urbanistycznej) i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 „u.p.z.p.”. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem inwestora (w kierunku północnym, południowym, wschodnim i zachodnim), nie mniejszej niż 50m metrów. Szerokość frontu przedmiotowej działki względem ul. Dunalka wynosi ok. 39m, trzykrotna jego wartość wynosi 117m, zatem zasięg obszaru analizowanego wyniósł od ok. 115m do ok. 200m (z uwagi na kształt działek zagospodarowanych, objętych analizą urbanistyczną). W takiej też odległości od granic działki wyznaczony został obszar analizowany. Inwestycja planowana jest na terenie, dla którego na podstawie zabudowy działek sąsiednich możliwe było określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji. W/w analizę przeprowadzono biorąc pod uwagę zagospodarowanie wszystkich działek znajdujących się w granicach obszaru analizowanego. W niniejszej sprawie wzięto pod uwagę działki zabudowane garażami wolnostojącymi oraz w zabudowie szeregowej (zespoły garaży), aby inwestycja nie naruszała zasad dobrego sąsiedztwa, tzn. aby funkcja, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki, w tym gabaryty i forma architektoniczna zabudowy i zagospodarowania terenu działki, linia zabudowy, a także intensywność wykorzystania terenu nie odbiegały od zabudowy sąsiedniej. Ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji

oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy. Warunek kontynuacji funkcji zabudowy należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić, przy czym przez kontynuację funkcji rozumie się także uzupełnienie funkcji dotychczasowej. W oparciu o powyższe należało stwierdzić, iż Wnioskowana inwestycja nie zaburza ładu przestrzennego w analizowanym obszarze który, ukształtowany został w przewadze zabudową o funkcji, typie i formie oraz lokalizacji określonej j.w, charakterystyczną dla tej części miasta. Nie ulega więc wątpliwości, że planowana inwestycja, tj. budowa 20 budynków garażowych jednostanowiskowych na samochody osobowe, stanowić będzie kontynuację dla występujących w obszarze analizowanym obiektów o funkcji towarzyszącej wiodącemu zagospodarowaniu tj. zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

W odpowiedzi na zarzut zwiększenia natężenia ruchu, będącego w konsekwencji uciążliwym dla osób mieszkających na stałe w sąsiedztwie inwestycji, należy stwierdzić, iż Organy administracji publicznej przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, są zobowiązane do ustalania zasad ochrony interesów osób trzecich, w sytuacji gdy w postępowaniu związanym z lokalizacją inwestycji takie interesy - wynikające z konkretnej normy prawa - mogą być naruszone. Przypomnieć tu należy treść art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.zp., który stanowi że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Odpowiednie zapisy zawarte zostały w projekcie decyzji, które obligują Wnioskodawców do ich przestrzegania. Należy w tym miejscu zauważyć, że brak zgody właścicieli działek sąsiednich (w tym przypadku w rejonie inwestycji), nie może być podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji jeśli są one zgodne z obowiązującymi przepisami, co potwierdza linia orzecznictwa sądowego.

Zarzut wskazany w powyższej petycji dotyczący utrudnionego dostępu do terenów zielonych w wyniku realizacji planowanej inwestycji oraz naruszenia przepisów o ochronie środowiska poprzez przyspieszoną degradację nie zawiera wskazania, jakie przepisy skarżący mają na uwadze. Tut. organ każdorazowo zobowiązany jest do badania, czy planowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia w zakresie potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i ustalił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami dla przedmiotowej inwestycji polegającej na budowie 20 budynków garażowych nie mają zastosowania w/w ograniczenia.

Odnosząc się do prawa udziału w postępowaniu wyjaśnienia wymaga pojęcie statusu strony. Stroną postępowania - zgodnie z art. 28 k.p.a. - jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Ustawodawca definiując pojęcie strony wskazał wyraźnie na powiązania danego podmiotu z konkretnym interesem prawnym. Artykuł 28 k.p.a. nie ustanawia normy prawnej samoistnej i stosowany jest w związku z przepisami prawa materialnego, które stwarzają podstawy do wyprowadzenia interesu prawnego. Interes ten musi być osobisty, własny, indywidualny i konkretny, dający się obiektywnie stwierdzić oraz aktualny, a nie ewentualny. Istnieje on więc wówczas, gdy istnieje związek o charakterze materialnoprawnym między obowiązującą normą prawa administracyjnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu prawa, polegającą na tym, że akt stosowania tej normy może mieć wpływ na sytuację tego podmiotu na gruncie administracyjnoprawnym.

Dla uzyskania legitymacji do bycia stroną w sprawie administracyjnej istotny jest nie interes faktyczny - dający się racjonalnie uzasadnić, tj. stan, w którym określona osoba była wprawdzie bezpośrednio zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, nie mogła jednak tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa powszechnie obowiązującego, mającego stanowić podstawę skutecznego żądania stosownych czynności organu

administracji - lecz interes prawny, który wynika z określonego przepisu prawnego odnoszącego się wprost do sytuacji danego podmiotu. Podstawowym źródłem interesu prawnego podmiotów spełniających kryteria ustawowe do uczestniczenia w postępowaniu jurysdykcyjnym w roli strony są te normy materialnego prawa administracyjnego, które określają uprawnienia, względnie obowiązki możliwe do nałożenia na podmioty znajdujące się w przewidzianych nimi sytuacjach faktycznych.

W orzecznictwie sądów administracyjnych zwraca się uwagę, że stronami postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy zawsze będą inwestor (wnioskodawca) oraz podmioty posiadające tytuł prawny do nieruchomości, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 12 stycznia 2015 r., sygn. akt II SA/GI 791/14, Lex Omega nr 1643851). Stronami postępowania administracyjnego o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być także właściciele lub użytkownicy wieczystości działek sąsiednich.

Mając na uwadze powyższe, do kręgu stron w prowadzonym postępowaniu tut. organ zaliczył: Wnioskodawców (będących jednocześnie właścicielami działki nr ew. 39), a także właścicieli działek sąsiednich tj. nr ew. 2, 37/4, 38 i 40 – tj. działek w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki. Autorzy powyższej petycji nie wykazali się tytułem własności do żadnej z w/w działek, które sąsiadują z działką, na której planowane jest przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne.

Reasumując, złożona petycja - zdaniem tut. Wydziału, nie zasługuje na uwzględnienie. Od każdej decyzji o warunkach zabudowy wydanej na złożony przez Wnioskodawcę stosowny wniosek, stronom (których katalog zgodnie z wymogami k.p.a. ustalony jest w każdym postępowaniu) przysługuje zawsze odwołanie. W katalogu stron tego postępowania znajduje się jedna osoba, która sprzeciwia się przedmiotowej inwestycji (o czym mowa powyżej) wobec powyższego ma prawo wnieść odwołanie prezentując w nim swoje stanowisko i ewentualnie, także argumentu wyrażone przez autorów petycji.

NACZELNIK WYDZIAŁU
Planowania i Rozwoju

Dominik Smoliński

