Osielsko, dnia 20 lipca 2023 r.

Znak: ZP. 6727.2.236.2023

**Przewodniczący Rady Gminy**

Odpowiadając na interpelację radnego Pana Pawła Kamińskiego przekazaną w dniu   
6 lipca 2023 r. przez Przewodniczącego Rady Gminy pismem znak: BRG.0003.19.2023 w sprawie *niepokojów społecznych powstałych w Niwach spowodowanych wydaniem warunków zabudowy działki nr 95/34 w obrębie ewidencyjnym Niwy*, wyjaśniam co następuje.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą, 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 interesu publicznego i osób trzecich oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych podmiotów.

Podkreślić należy, że decyzja ustalająca warunki zabudowy jest pierwszą z cyklu decyzji, wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma ona wstępny i ogólny charakter, albowiem nie przesądza jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Jest to decyzja zastępująca na danym terenie miejscowy plan, przeznacza tylko dany teren na dana inwestycję, ale nie rodzi jeszcze żadnych praw do tego terenu, ani tym bardziej nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest zatem wyłącznie ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna.

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy inicjowane wyłącznie na wniosek strony, winno zgodnie z przepisami ustawy być poprzedzone przeprowadzeniem przez organ postępowania wyjaśniającego w zakresie spełnienia przesłanek , o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy zachowaniu warunków określonych  
w przepisach wykonawczych.

Przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy jest budynek handlowo-magazynowy   
z zapleczem socjalno-biurowym na działce nr 95/34 w obrębie ewidencyjnym Niwy. Postępowanie administracyjne wszczęte zostało na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (dalej Kpa) oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

Podkreślenia wymaga fakt, że dla przedmiotowej działki w 2019 r. została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo-garażowego (magazyn wyrobów stolarki budowlanej), później przeniesiona na rzecz obecnego inwestora. W trakcie postepowania żadna ze stron nie wnosiła żadnych uwag, a decyzja nie była zaskarżona, w związku   
z powyższym jest ostateczna.

Wniosek na podstawie którego obecnie organ prowadzi postępowanie w sprawie wydania decyzji   
o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-magazynowego   
z zapleczem socjalno-biurowym wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną, zawiera takie same parametry (szerokość elewacji frontowej, wysokość, powierzchnia zabudowy itp.) jakie zostały określone w decyzji z 2019 r.

Sposób prowadzenia postępowania poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji   
o czynnościach organu w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicy ogłoszeń, a także zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Osielsko [www.bip.osielsko.pl](http://www.bip.osielsko.pl) oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Niwy-Wilcze, jest wynikiem dyspozycji wynikającej z decyzji organu II instancji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że z uwagi na wielość stron postępowania (76 podmiotów), organ pierwszej instancji winien zastosować w sprawie rozwiązanie przewidziane w art. 49a Kpa.   
W przedmiotowej sprawie taka formuła zawiadomień została zastosowana, po uprzednich zawiadomieniach stron postępowania doręczonych w formie pisemnej.

*Narastające konflikty społeczne, spory i roztaczająca się negatywna opinia o wsi Niwy, jako miejscowości w której może dojść do realizacji budynków handlowo magazynowych na osiedlach domów jednorodzinnych,* takie stanowisko wyrażone przez przedstawiciela społeczności wymaga następującego wyjaśnienia. Na terenie przedmiotowej działki oraz na terenach sąsiednich nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. To gmina decyduje na jakim obszarze zostanie on uchwalony oraz określa przeznaczenie terenów w granicach tego planu. Gmina kierując się zasadą kształtowania ładu przestrzennego w każdym uchwalonym planie, wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wyznacza obszary przeznaczone pod tereny usługowe (lub mieszkalno-usługowe). W sytuacji, gdyby na przedmiotowym obszarze została wszczęta procedura uchwalenia planu miejscowego, obszar wzdłuż ulicy Karpackiej uzyskałby takie właśnie przeznaczenie. Zabudowa usługowa z zastrzeżeniem braku uciążliwości jest niezbędna na każdym osiedlu mieszkaniowym i taką zasadą kieruje się organ planistyczny sporządzając plan.

Wspomniane w interpelacji *niepokoje i konflikty* mogą być poddane wyłącznie procedurom wynikającym z przepisów prawa cywilnego. Organ I instancji ma obowiązek procedować wnioski   
o ustalenie warunków zabudowy, który to obowiązek wynika wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli wniosek spełnia warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy, organ ma obowiązek wydać pozytywną decyzję. Decyzja o warunkach zabudowy zapobiega naruszeniu praw osób trzecich w granicach przyjętych przez ustawę. Subiektywne odczucia i naruszenie interesu indywidualnego czy publicznego, wykracza poza zakres prowadzonego postępowania administracyjnego, które określone przepisami Kpa daje stronom możliwość złożenia odwołania oraz złożenia skargi do sądu administracyjnego.