Osielsko, dnia 11 września 2023 r.

**WÓJT GMINY OSIELSKO**

Znak: ZP. 6727.2.296.2023

**Do sprawy: BRG.003.24.2023**

**Radny Gminy Osielsko**

**Pan Benedykt Leszczyński**

Odpowiadając na Pana zapytanie przekazane w dniu 28 sierpnia 2023 r. pismem znak: BRG.003.24.2023 w sprawie „podjętej informacji w zakresie toczących się procedur przy planowanych inwestycjach inwestorów zewnętrznych na terenie sołectwa Żołędowo” należy na wstępie wyjaśnić, co następuje.

Materialnoprawną podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy są przepisy ustawy   
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, 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.

Z kolei w art.  61 ust.1 tej ustawy stanowi, że 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;*

Zgodnie z art. 61 ust. 5a, ustawy w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy   
i zagospodarowania terenu, wójt wyznacza wokół terenu na kopii mapy zasadniczej dołączonej   
do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa   
w ust.1.

Wymagania dotyczące: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) zostały określone w rozporządzeniu 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.

**Jak wynika z powołanych wyżej aktów prawnych oraz z utrwalonego w tym zakresie orzecznictwa sądowoadministracyjnego, decyzja o warunkach zabudowy jest aktem administracyjnym o charakterze związanym, co oznacza, że jeżeli planowana inwestycja spełnia wszystkie wymagania określone w przepisach prawa i nie narusza przepisów odrębnych, nie jest prawnie dopuszczalne wydanie decyzji odmownej.**

**Poniżej przedstawiam odpowiedzi na poszczególne pytania zawarte w zapytaniu:**

**Ad. 1-2**

Dla działki nr 72/9 w Żołędowie, prowadzone były lub są prowadzone, następujące postępowania administracyjne:

- **ZP.6730.377.2020.AK** dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego - zakończone decyzją z dnia 15.01.2021 r. o umorzeniu postępowania na wniosek strony.

- **ZP.6730.4.2021.AK** dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego- zakończone decyzją z dnia 23.03.2021 r. o ustaleniu warunków zabudowy.

Projekt decyzji wykonał Paweł Łukowicz, z którym gmina Osielsko zawarła umowę na wykonywanie projektów decyzji ustalającej warunki zabudowy. Decyzję z upoważnienia Wójta podpisała Sekretarz Maria Domańska.

Na skutek odwołania od decyzji, organ II instancji decyzją z dnia 19.04.2021r. utrzymał w mocy decyzję Wójta. Strona postępowania nie skorzystała z możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

- **ZP.6730.159.2022.AK** dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz   
z niezbędną infrastrukturą techniczną - zawieszone na wniosek strony postanowieniem z dnia 06.12.2022r.

- **ZP.6730.255.2022.AK** dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - zakończone decyzją z dnia 28.02.2023 r. o ustaleniu warunków zabudowy.

Uwagi złożone przez stronę postępowania zostały wyjaśnione w uzasadnieniu decyzji. Nie wpłynęło odwołanie.

Projekt decyzji wykonała Aleksandra Noskiewicz, z którą gmina Osielsko zawarła umowę na wykonywanie projektów decyzji ustalającej warunki zabudowy. Decyzję z upoważnienia Wójta podpisał Zastępca Wójta Krzysztof Lewandowski.

Dla działek nr 163/2 i 163/4 w Żołędowie, prowadzone były lub są prowadzone następujące postępowania administracyjne:

- **ZP.6730.47.2022.AK** dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 163/2 i 163/4 w Żołędowie - zakończone decyzją z dnia 20.04.2022 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Projekt decyzji wykonała Aleksandra Noskiewicz, z którą gmina Osielsko zawarła umowę na wykonywanie projektów decyzji ustalającej warunki zabudowy. Decyzję podpisał Wójt Gminy Wojciech Sypniewski.

- **ZP.6730.116.2023.AK** dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków handlowo-usługowych z infrastrukturą towarzyszącą (parkingiem, wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi, oświetleniem zewnętrznym, paczkomatem i bankomatem) na terenie działek nr 163/2 i 163/4   
w Żołędowie - po wezwaniu do uzupełnienia wniosku, pozostawione bez rozpoznania.

- **ZP.6730.155.2023.AK** dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków handlowo-usługowych z infrastrukturą towarzyszącą (parkingiem, wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi, oświetleniem zewnętrznym, paczkomatem i bankomatem) na terenie działek nr 163/2 i 163/4   
w Żołędowie - postępowanie jest na etapie wszczęcia, wniosek został przekazany do urbanisty celem sporządzenia analizy urbanistycznej i projektu decyzji o warunkach zabudowy.

W załączeniu przekazuję kopie wydanych decyzji, podpisanych przez Wójta Gminy Osielsko lub osoby działające na podstawie upoważnienia.

**Ad.3**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt wydaje decyzję o warunkach zabudowy, po uzgodnieniu z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4. Uzgodnienia czy konsultacje z innymi organami czy instytucjami (np. Radą Sołecką czy dyrekcją Szkoły Podstawowej), nie mogą mieć wpływu na postępowanie, bowiem jak wskazano wyżej, procedura zmierzająca do wydania decyzji o warunkach zabudowy (pozytywnej lub negatywnej), jest ściśle określona przepisami ustawy oraz przepisów wykonawczych, a projekt pozytywnej decyzji, po sporządzeniu analizy urbanistycznej, uzgadniany jest wyłącznie z organami wymienionymi w ustawie.

**Ad.4-5**

Badanie natężenia ruchu na ulicy Bydgoskiej w Żołędowie w obrębie Szkoły Podstawowej   
i projektowanego przejścia z sygnalizacją świetlną oraz audyt w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego, nie mogą być wymagane na etapie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.   
W art. 52 ustawodawca wskazuje obligatoryjne elementy wniosku o warunki zabudowy,   
co oznacza, że organ nie może wykraczać poza normy prawne w tym zakresie (tzn. wymagać żadnych dodatkowych dokumentów czy uzgodnień). Powyższa regulacja prawna posiada potwierdzenie   
w postaci obowiązującego wzoru wniosku ogłoszonego w przepisach wykonawczych przez Ministra Rozwoju i Technologii.

Zgodnie z przepisami ustawy, przygotowany projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgadniany jest   
w każdym przypadku z zarządcą drogi odpowiedniej kategorii, który zajmuje stanowisko w sprawie możliwości zagospodarowania działki przylegającej do danej drogi.

W wymienionych w punkcie 1 postępowaniach zakończonych decyzją pozytywną, zostały przeprowadzone uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich, a w przypadku działki nr 72/9 dodatkowo z Zarządem Dróg Powiatowych. Szczegółowe uzgodnienia dotyczące zagospodarowania terenu, usytuowania obiektów budowlanych, możliwości realizacji zjazdów na drogę odpowiedniej kategorii, czy organizacji ruchu, następują dopiero podczas przygotowania dokumentacji projektowej przez inwestora i są weryfikowane w postępowaniu przez organ wydający pozwolenie na budowę - Starostę Bydgoskiego.

**Ad.6**

Należy wyjaśnić, 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 daną 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.

Wójt Gminy prowadzi rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z dyspozycją art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanego w tym zakresie rozporządzenia. Z uwagi na dane osobowe (nazwa i adres wnioskodawcy) zawarte w prowadzonym zgodnie z przepisami rejestrze, nie jest on publikowany na stronie podmiotowej BIP gminy Osielsko.

Informacje dotyczące prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, mogą być udostępnione (po zanonimizowaniu) na wniosek, w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej.

Dodatkowo wyjaśniam, że na podstawie przepisów Prawa budowlanego informacje dotyczące wniosków, decyzji i zgłoszeń w sprawach budowlanych udostępnione zostały w formie wyszukiwarki publicznej (<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>) na stronie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.