

Ustrzyki Dolne, dn. 09.07.2018r.

GNP.6730.59.2018

DECYZJA nr 94/18 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1257 z późn. zm.);

Po rozpatrzeniu wniosku, który złożyła:

Gmina Ustrzyki Dolne ul. Kopernika 1, 38-700 Ustrzyki Dolne, z dnia 06.03.2018r.; w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na działce nr ew.: **1198/66** położonej w miejscowości **Ustrzyki Dolne**, gm. Ustrzyki Dolne,

odmawiam ustalenia warunków zabudowy

dla inwestycji obejmującej: budowę garażu murowanego jako uzupełnienia zabudowy szeregowej na działce nr ew.: **1198/66** położonej w miejscowości **Ustrzyki Dolne**, gm. Ustrzyki Dolne.

UZASADNIENIE:

Dnia 06.03.2018r., **Gmina Ustrzyki Dolne** ul. Kopernika 1, 38-700 Ustrzyki Dolne, złożyła wniosek do Burmistrza Ustrzyk Dolnych, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na działce nr ew.: **1198/66** położonej w miejscowości **Ustrzyki Dolne**, gm. Ustrzyki Dolne - w związku z planowaną inwestycją obejmującą: budowę garażu murowanego jako uzupełnienia zabudowy szeregowej na w/w działce.

Do wniosku dołączono komplet dokumentów wymaganych zgodnie z przepisami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu (t. j.: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego, stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. W myśl wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22.02.1984r., I SA 1748/83 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 04.02.2015r., II SA/Rz 1240/14 „mieć interes prawny w postępowaniu administracyjnym znaczy to samo, co ustalić przepis prawa powszechnie obowiązującego, na którego podstawie można skutecznie żądać czynności organu z zamiarem zaspokojenia jakiejś potrzeby albo żądać zaniechania lub ograniczenia czynności organu sprzecznych z potrzebami danej osoby”. Krąg stron niniejszego postępowania ustalono na podstawie podglądu ewidencji gruntów WebEWID udostępnionego przez Starostę Bieszczadzkiego, z którego wydruk dołączono do akt sprawy. Za strony uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek sąsiednich do nieruchomości objętej niniejszym wnioskiem.

Dnia 16.03.2018r., zawiadomiono strony o wszczęciu przedmiotowego postępowania - równocześnie informując, iż zgodnie z art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego, organ będzie dokonywał zawiadomień o decyzjach i innych czynnościach poprzez udostępnianie wszelkich pism i rozstrzygnięć w tym decyzji administracyjnych w Biuletynie

Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ustrzykach Dolnych na stronie internetowej www.bip.ustrzyki-dolne.pl – z uwagi na to, iż w przedmiotowym postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.

W dniu 11-05-2018r., projekt decyzji sporządzony dla przedsięwzięcia objętego niniejszym wnioskiem w myśl art. 106 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1257 z późn. zm.) w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) przesłano celem uzgodnienia do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemyśle oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o czym poinformowano strony udostępniając zawiadomienie w BIP Urzędu Miejskiego.

Dnia 22-05-2018r., Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemyśle pismem znak: RZ.ZPU.3.611.451.2018.WCh - działając jako organ uzgadniający jak również strona niniejszego postępowania - określiło, iż planowany obiekt kubaturowy może być posadowiony w odległości minimum 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej rzeki Strwiąż. W treści pisma zawarto również informację, iż rzeka Strwiąż nie posiada wyznaczonych terenów szczególnego zagrożenia powodzią, jednakże, ze względu na bliskie sąsiedztwo planowanej inwestycji w stosunku do koryta rzeki, zachodzi prawdopodobieństwo występowania wód wezbraniowych.

Powyższe względy uzasadniały podzielenie przez Burmistrza Ustrzyk Dolnych stanowiska sformułowanego przez Dyrektora Zarządu Zlewni odnośnie braku możliwości wydania w przedmiotowej sprawie pozytywnej decyzji.

Teren inwestycji znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki, na terenie nieobwałowanym, stanowiącym naturalne tereny zalewowe wód wezbraniowych. W przypadku wystąpienia przepływu wody, grozi niebezpieczeństwo zalania terenu, a ze względu na duże prędkości wód wezbraniowych, może wystąpić dodatkowe zagrożenie.

Skoro treść decyzji ustalającej warunki zabudowy determinują przepisy prawa, to stwierdzić należy, że decyzja tego rodzaju nie ma charakteru uznaniowego. Zgodnie z utrwalonym już w doktrynie poglądem - decyzja o warunkach zabudowy jest typowym przykładem aktów związanych, czyli takich, w których organ bada określony stan faktyczny pod kątem zgodności z przepisami prawa. Stąd, jeśli stwierdzi niezgodność, to zobowiązany jest wydać decyzję odmowną, jeśli zaś jej nie stwierdzi - ma obowiązek wydać decyzję zgodną z żądaniem wnioskodawcy. Inaczej mówiąc zgodność z normami prawa powszechnie obowiązującymi jest warunkiem koniecznym, ale i wystarczającym do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli żaden przepis prawa nie sprzeciwia się zamierzeniu inwestycyjnemu, to organ zobligowany jest do wydania decyzji pozytywnej - art. 56 ustawy (vide: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz pod redakcją Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2005, wyd. 2, s. 453).

Postępowanie dowodowe, w tym analiza urbanistyczna mają na celu zbadanie, czy dopuszczalna (możliwa) jest zabudowa określonego rodzaju, czy spełnione są warunki z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w myśl wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 07.04.2016r., Sygn. Akt II SA/Rz 933/15).

Projekt decyzji sporządzony dla przedmiotowej inwestycji został przekazany do wyspecjalizowanego organu z prośbą o uzgodnienie. Skoro do treści projektu wniesiono uwagi uniemożliwiające wydanie pozytywnego rozstrzygnięcia - Burmistrz Ustrzyk Dolnych nie

znalazł podstaw do ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia – z uwagi na brak zgodności z przepisami odrębnymi, to jest brakiem pozytywnego uzgodnienia od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemyślu.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w zapisie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne” uchwalonym uchwałą Nr XXVII/204/2000 Rady Miasta Ustrzyki Dolne z dnia 27 czerwca 2000r., nie został określony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji.

Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy - według przepisu zawartego w art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, dla terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Zgodnie § 3 - § 8 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) wyznaczono wokół działki obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy celem ustalenia warunków dla nowej zabudowy, a wyniki tej analizy zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Jak stanowi przepis art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Reasumując, stwierdza się, że planowane zamierzenie inwestycyjne łącznie nie spełnia warunków zawartych w treści art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.). Spełnione są warunki określone w pkt 1 do pkt 4 cytowanego w niniejszym zdaniu przepisu, natomiast nie jest spełniony warunek określony w punkcie nr 5 w zakresie przedstawionym poniżej:

1. Istnieją działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane 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 posiada dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojone terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren inwestycji (w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż na podstawie art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1161) taki obowiązek nie dotyczy gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, a grunty oznaczone użytkowaniem Bi nie podlegają ochronie.
5. Decyzja nie jest zgodna z przepisami odrębnymi – ze względu na brak stosownego uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Dyrektorem Zarządu Zlewni w Przemyśle.

Przypadek określony w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym nie został spełniony w związku z tym ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie jest możliwe.

Na podstawie art. 10 oraz 49a kodeksu postępowania administracyjnego przed wydaniem decyzji zapewniono stronom możliwość zapoznania się z zebranymi w sprawie dowodami i materiałami. W terminach przewidzianych w zawiadomieniach strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) projekt decyzji uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie.

Wnioskodawcę zwolniono z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 7 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r., o opłacie skarbowej (t.j.: Dz. U. z 2018r. poz. 1044 z późn. zm.).

Decyzję opracowano przy uwzględnieniu między innymi następujących przepisów:

- A. Ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.).
- B. Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.).
- C. Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t.: Dz. U. z 2017r., poz. 1161 z późn. zm.).
- D. Ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j. t.: Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.).
- E. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r., o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2016r., poz. 2134 z późn. zm.).

- F. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r., prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1519 z późn. zm.).
- G. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r., Prawo energetyczne (t. j.: Dz. U. z 2017r., poz. 220 z późn. zm.);
- H. Ustawy z dnia 21 marca 1985r., o drogach publicznych (j. t.: Dz. U. z 2016r., poz. 1440 z późn. zm.).
- I. Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (t. j.: Dz. U. z 2017r., poz. 1121).
- J. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosownych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1589).
- K. Rozporządzania 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 z późn. zm.).
- L. Uchwały Nr XLVIII/998/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014r. w sprawie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2014r., poz.1951 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich zgodnie z (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. (art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niezależnie od powyższego, stosownie do art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) organ stwierdza wygaśnięcie decyzji jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie, ul. Bieszczadzka 1 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



z up. BURMISTRZA

mgr Alicja Kizielewicz
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

Załączniki :

1. Załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000,

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg wykazu - z art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego na stronie internetowej www.bip.ustrzyki-dolne.pl – z uwagi na to, iż w przedmiotowym postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
2. A/a