

BURMISTRZ MIASTA

Kowalewo Pomorskie

TliGG.152.1.2019

**Informacja dotycząca sposobu rozpatrzenia petycji  
z dnia 10.05.2019r.**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Z 2018r., poz. 1945 ze zm.):

*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.*

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja, o wydanie której zabiega zainteresowany jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji. Ustawodawca umożliwił ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy pod warunkiem łącznego spełnienia wymogów wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotyczących m.in. 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 - tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa” (pkt 1), bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (pkt 2), wystarczającego dla realizacji planowanej inwestycji istniejącego uzbrojenia terenu (pkt 3), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (pkt 4) oraz zgodności z przepisami odrębnymi (pkt 5).

W związku z brakiem planu miejscowego na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, której sporządzenie powierza się osobom spełniającym wymóg art. 60 ust 4 w nawiązaniu do art. 5 pkt 3 ww. ustawy.

Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy podlega uzgodnieniom z Organami wskazanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosowanie do art. 53 ust.4.

Zgodnie z § 3 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 (t.j. Dz. U. 2003r., Nr 164, poz. 1588): „*W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.*”. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W prowadzonym postępowaniu za strony postępowania tut. Organ przyjął Właścicieli działek, które znajdują się w odległości wynoszącej trzykrotną szerokość frontu działki.

W myśl art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U 2018r., poz. 2096 ze zm.) Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Z up. BURMISTRZA

/-/ mgr inż. Ilona Rybicka  
Zastępca Burmistrza