

Czarnocin, dn.15.01.2019 r.

Sz.P.

Marcin Feltynowski

Radny Rady Gminy Czarnocin

Znak: 0003.1.2019

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 02.01.2019r. dotyczącą wdrażania zaleceń i wymogów prezentowanych w decyzjach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim informuję:

- w roku 2016 zostało wydanych 56 decyzji o warunkach zabudowy, przy czym żadna nie została uchylona przez SKO,
- w roku 2017 zostało wydanych 77 decyzji o warunkach zabudowy z czego 1 decyzja została uchylona i przekazana do ponownego rozpatrzenia, przy czym po ponownym rozpatrzeniu nie została zaskarżona,
- w roku 2018 wpłynęło 59 wniosków o ustalenie warunków zabudowy z czego nie wszystkie sprawy zakończyły się już wydaniem decyzji kończącej postępowanie, a także nie wszystkie wydane decyzje się ustateczniły w związku z powyższym nie można jeszcze podsumować minionego roku.

1. W zakresie niejasnych sformułowań dotyczących parametrów zgłaszanych przez wnioskodawców podjęte są następujące działania:

- do wydawanego wniosku załączona jest każdorazowo informacja dla inwestora , że w razie kłopotów bądź wątpliwości przy wypełnianiu wniosku należy zwrócić się o wyjaśnienia do pracownika UG,
- w przypadku problemów z wypełnieniem wniosku pracownik UG służy pomocą przy wypełnianiu wniosku,
- w druku wniosku zawarto dodatkowe wyjaśnienia dla inwestora ułatwiające jego prawidłowe wypełnienie,
- w przypadku niewystarczających informacji zawartych we wniosku inwestor jest wzywany do uzupełnienia wniosku lub złożenia wyjaśnień.

Pomimo powyższych działań inwestorzy nie zawsze korzystają z oferowanej pomocy, a także często nie mają dokładnie sprecyzowanych planów dotyczących inwestycji w tym gabarytów obiektów i ich formy.

Z uwagi na nieuzupełnienie wniosku po wezwaniu w 2017 roku 3 sprawy pozostawione zostały bez rozpatrzenia.

Tut. organ stoi jednak na stanowisku, że pozostawione bez rozpoznania winny być tylko te wnioski, które ze względu na poważne braki nie pozwalają na przeprowadzenie analizy urbanistycznej i ocenę spełnienia warunków z art. 61 ust. 1, pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (np. brak kopii mapy zasadniczej

przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, brak wskazania sposobu obsługi komunikacyjnej nieruchomości w przypadku działki, która nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej).

2. W odniesieniu do zasady dobrego sąsiedztwa w przypadku gospodarstw rolnych mniejszych niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie wyjaśniam:

- średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie aktualizowana jest co dwa lata przez stanowisko ds. rolnictwa na podstawie informacji stanowiska ds. podatków i opłat,
- każdorazowo we wniosku zawarta jest informacja wnioskodawcy czy planowana inwestycja związana jest z gospodarstwem rolnym i o jakiej powierzchni,
- w przypadku nieujęcia tej informacji we wniosku inwestor wzywany jest do złożenia oświadczenia o wielkości posiadanego gospodarstwa rolnego,
- powyższe weryfikowane jest przez pracownika UG z danymi ewidencji gruntów i budynków, zaś w przypadku rozbieżności pomiędzy oświadczeniem, a ewidencją gruntów inwestor wzywany jest do poprawy oświadczenia,
- ponadto wielkość gospodarstwa rolnego inwestora podana we wniosku lub oświadczeniu podlega weryfikacji na etapie uzgadniania projektu decyzji o warunkach zabudowy ze Starostą Powiatu Piotrkowskiego - Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska w zakresie ochrony gruntów rolnych, a zatem każdorazowo, gdy mamy do czynienia z zabudową zagrodową.

W latach 2016 – 2018 po zapoznaniu się z analizami FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU wykonanymi przez urbanistę w celu ustalenia warunków dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zatrudniony od 2016r inspektor UG ds. zagospodarowania przestrzennego nie spotkał się z przypadkiem, aby w odniesieniu do planowanej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym o powierzchni mniejszej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie nie został zastosowany art. 61 ust. 1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W zakresie prowadzenia analiz FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU w celu ustalenia warunków dla nowej zabudowy i zagospodarowania informuję:

- sporządzanie projektów decyzji a tym samym wykonanie analiz powierzono osobie posiadającej kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- umowa zobowiązuje wykonawcę do sporządzania analiz zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi do ustawy tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy,

- zgodnie z umową wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za treść projektu decyzji, a tym samym sporządzonych analiz,
- w przypadku uchylecia przez SKO wydanej decyzji w wyniku błędów popełnionych przez wykonawcę, wykonawca jest umową zobowiązany do ponownego sporządzenia projektu decyzji w tym analizie bez wynagrodzenia.

Powyższe miało również miejsce w przypadku sprawy z roku 2017 i decyzji uchylonej przez SKO, zalecenia SKO zostały przekazane wykonawcy z wymogiem ich zastosowania.

W okresie od 2010 roku do 2018 roku włącznie analizy sporządzane były przez tego samego wykonawcę, w bieżącym roku wyłoniono nowego wykonawcę co pozwala sądzić, że wzrosła poziom przeprowadzanych analiz, a tym samym jakość świadczonych usług na rzecz Gminy Czarnocin.

4. W odniesieniu do pomijania interesu osób trzecich wyjaśniam, że w każdym postępowaniu tut. organ stara się wyważyć interesy osób trzecich oraz interes inwestora:

- każdy projekt decyzji posiada zapisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie i indywidualnie ustalany jest krąg stron postępowania, strony postępowania ustalane są po analizie czy planowana inwestycja będzie miała wpływ na sąsiednie nieruchomości w zakresie np. zacieniania, zakłócenia ciągów komunikacyjnych, propagacji hałasu, emisji zanieczyszczeń, emisji promieniowania elektromagnetycznego itp., nie zawsze uwzględniane są jedynie nieruchomości przyległe i tak np. przy decyzjach dotyczących elektrowni wiatrowych mieliśmy postępowania, gdzie było blisko 80 i blisko 100 stron postępowania, zwłaszcza przy decyzjach o warunkach zabudowy dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko szerszy jest krąg stron postępowania, a ich wyznaczenie opiera się na informacjach zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i raporcie oddziaływania na środowisko,
- ponadto każdy ma prawo wystąpienia o uznanie za stronę postępowania o ile wykaże swój interes prawny,
- największe trudności zdarzają się w przypadku zabudowy zagrodowej, z której następuje emisja odorantów, bowiem o ile na ogół dopuszczalne stężenia substancji typu siarkowodor, amoniak nie są przekroczone na terenach sąsiednich (są to wysokie progi) to brak tzw. ustawy odorowej, a przy tym określenia poziomów wyczuwalności substancji zapachowych nie pozwala na weryfikację, na jakim obszarze inwestycja będzie oddziaływać na sąsiednie nieruchomości i póki takich przepisów nie będzie, nie można obiektywnie określić kręgu stron postępowania, bowiem nie można wskazać przepisu prawnego na podstawie, którego opiera się interes prawny strony.

5. W odniesieniu do uzbrojenia terenu wyjaśniam:

- na terenie naszej gminy sieci wodociągowa i kanalizacyjna są sieciami gminnymi, do których przyłącza wykonywane są indywidualnie przez inwestorów, nie zaś na podstawie umów o przyłączenie wykonywanych przez gminę, a zatem inwestor nie ma możliwości dostarczenia takiej umowy; w związku z powyższym możliwość podłączenia do ww. sieci rozpatrywana jest na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach działania tut. urzędu tj. współpracy stanowiska ds. zagospodarowania przestrzennego i kierownika referatu gospodarki komunalnej,

- zgodnie z zaleceniami SKO i uzgodnieniami poczynionymi z nowym urbanistą w przypadku braku uzbrojenia terenu w zakresie energii elektrycznej tj. konieczności budowy nowego przyłącza inwestor jest zobligowany do dostarczenia umowy z gestorem sieci, powyższe jest stosowane przy ostatnio złożonych wnioskach o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. W odniesieniu do sposobu podawania wskaźników wyjaśniam:

- wielkość wskaźników wynika z analizy FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, która jest sporządzana przez osobę wskazaną w punkcie 3 niniejszej odpowiedzi,

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa sposób ustalania parametrów w zakresie: linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokości elewacji frontowej oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dopuszczając wyznaczenie tych parametrów w inny sposób o ile wynika to z analizy; w odniesieniu do każdej sprawy analiza może być inna i w każdym przypadku może urbanista widzieć konieczność określenia parametrów, ich przedziałów ewentualnie precyzowania ich dolnej czy górnej granicy, analiza i określenie parametrów stoi po stronie urbanisty, który jest osobą wskazaną przez ustawodawcę i posiadającą odpowiednie kwalifikacje; w przypadku zakwestionowania przez SKO analizy i jej wyników stanowisko SKO jest przekazane urbanście z wymogiem zastosowania się do zaleceń SKO,

- w roku 2019 mamy podpisaną umowę z nowym urbanistą i będziemy egzekwować od niego wcześniejsze zalecenia SKO.

WÓJT
R. Miksa
mgr Roman Miksa