

Swarzędz, 07.06.2016 r.

**Urząd
Miasta i Gminy w Swarzędzu**
Nr sprawy:
WSO.1510.9.2016-1

Odpowiadając na skierowaną do Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz petycję z dnia 11.03.2016 r. w sprawie zagospodarowania działki nr geod. 80/4 położonej w Zalasewie informuję, że dla przedmiotowego terenu jest opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ul. Kórnickiej. Przedmiotowy teren w niniejszym projekcie planu przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN), tereny zieleni urządzonej (oznaczone symbolem 1ZP, 2ZP), tereny zieleni izolacyjnej (oznaczone symbolem 4ZI, 5ZI, 7ZI), tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej (oznaczone symbolem 4U, 5U) oraz tereny komunikacji (oznaczone symbolem 1KDL, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW).

Nawiązując do spotkania, które miało miejsce w dniu 28.12.2015 roku z częścią mieszkańców Swarzędza i Zalasewa na temat projektu planu zagospodarowania w/w nieruchomości należy stwierdzić, że na ten dzień tj. 28.12.2015 r. zgodnie ze stanem faktycznym nie toczyło się żadne postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działalności handlowo – usługowej na przedmiotowym terenie.

Odpowiadając na podnoszone w petycji kwestie wyjaśniam:

Ad 1.

W momencie złożenia do Urzędu wniosku o ustalenie warunków zabudowy Burmistrz nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku spełnienia przez wnioskodawcę niezbędnych wymogów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz Rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Ad. 2.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że organ w przypadku złożenia wniosku o wydanie warunków zabudowy dokonuje indywidualnej oceny czy zachodzą podstawy dla zastosowania

w danej sprawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778). Nie jest zatem możliwe arbitralne rozstrzygnięcie w zakresie zawieszenia wszelkich postępowań o wydanie warunków zabudowy na danym terenie bez wyjaśnienia stanu faktycznego w konkretnej sprawie. Zaznaczam, że ustawodawca pozostawił kwestię zawieszenia postępowania na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaniu organu. Wobec braku realnego niebezpieczeństwa sprzeczności pomiędzy zamierzonym zagospodarowaniem terenu, a koncepcją przyjmowaną w projekcie planu miejscowego, brak jest podstaw dla zawieszenia postępowania.

Ad. 3.

W przypadku złożenia wniosku o wydanie warunków zabudowy organ w każdym przypadku dokonuje analizy urbanistycznej, która jest sporządzana przez architekta celem zbadania funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza jest sporządzana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) z dopełnieniem należytej staranności. Jest ona zatem elementem materiału dowodowego w indywidualnych sprawach administracyjnych.

Możliwe przeznaczenie określonych terenów na dane cele wynika zatem z decyzji o warunkach zabudowy albo miejscowego planu zagospodarowania terenu. Tym samym organ ustala przeznaczenie terenu jedynie w przypadku:

- złożenia przez wnioskodawcę wniosku o wydanie warunków zabudowy
- podejmowania uchwały w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Brak jest podstaw dla dokonywania jakichkolwiek analiz urbanistycznych w innych trybach niż w/w.

Ad.4.

Zgodnie z art. 5a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446) w przypadkach przewidzianych ustawą oraz w innych sprawach ważnych dla gminy mogą być przeprowadzane na jej terytorium konsultacje z mieszkańcami gminy. Zasady i tryb przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami gminy określa uchwała rady gminy. Nie rozstrzyga się w drodze konsultacji spraw uregulowanych w uchwale, w stosunku do której ustawa przewidywała (przewiduje) obligatoryjnie konsultacje. To stanowisko należy odnieść także do sytuacji, gdy współudział członków wspólnoty gminnej w procesie wydawania aktu normatywnego przez organy samorządowe, poprzez konsultacje, został zapewniony. Niezależnie zatem od tego, czy współdziałanie wymagane jest wprost przepisami ustawy (jak np. w procedurze uchwalania

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), czy też organ w procesie stanowienia prawa, bez nałożonego ustawą obowiązku, zwrócił się do wspólnoty samorządowej o wypowiedź w istotnej dla niej kwestii, późniejsze konsultacje są zbędne w sytuacji, gdy mieszkańcy już wypowiedzieli się (lub mieli możliwość, z której nie skorzystali) w sprawie będącej przedmiotem uchwały. Inne stanowisko prowadziłoby do pozbawienia konsultacji jakiegokolwiek znaczenia prawnego. Ponowne zwracanie się w tej sprawie do mieszkańców jest bezpodstawne (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2014 r., II OSK 2988/13). Przy opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ul. Kórnickiej konsultacje społeczne były Państwu umożliwione. Wszyscy zainteresowani mogą na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu do zapoznania się z ustaleniami w nim przyjętych oraz może wnieść uwagi.

Procedura planistyczna w świetle obowiązujących przepisów musi zawierać wszystkie aspekty przewidziane prawem tj. przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446).

Wobec powyższego brak jest podstaw dla przeprowadzenia w niniejszej sprawie konsultacji z mieszkańcami.

Podsumowując:

W każdym przypadku złożenia wniosku o wydanie warunków zabudowy organ indywidualnie dokonuje analizy urbanistycznej, która jest sporządzana przez architekta celem zbadania funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) z dopełnieniem należytej staranności.

Zaznaczam, że tereny usługowe ujęte w projekcie planu to usługi nieuciążliwe, co jak można wyczytać w projekcie planu należy rozumieć jako usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, sportu

i rekreacji, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tę działalność ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiednich.

Z poważaniem

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

.....
Grzegorz Teterka
podpis i pieczęć imienna

Otrzymują:

1. Wnioskodawca

2. a/a

Do wiadomości:

Wydział Spraw Obywatelskich w/w

Sprawę prowadzi
Agnieszka Dopierala
tel. 61-65-12-116

KIEROWNIK
Referatu Architektury i Urbanistyki

.....
Jolanta Cesar
R. 06.06.16