

Mieszkańcy bloków

przy ul. 1 Maja 32, 32 a, 32 b, 34, 34a

oraz domków przy ul. 1 Maja 24 i 30

w Nidzicy

Bogdan Kowalski – osoba reprezentująca

ul. 1 Maja 24, 13-100 Nidzica

W odpowiedzi na kolejną petycję mieszkańców z dnia 07.03.2019 r. odnośnie budowy myjni samochodowej przy ul. 1 Maja w Nidzicy oraz biorąc pod uwagę przepis art. 6 ust. 1 i art. 10 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 870) ponownie informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 t.j.) organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Jest to tzw. zasada praworządności.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 t.j.) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Procedura wydawania pozwolenia na budowę jest ściśle określona przez przepisy ustawy Prawo budowlane (*wymogi wniosku o pozwolenie na budowę reguluje art. 33 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, zaś zawartość samego projektu budowlanego wynika z treści art. 34 tej ustawy. Z kolei zakres sprawdzeń rozwiązań projektowych określa art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego*). W razie spełnienia tych wymagań oraz wymagań wynikających z art. 32 ust. 4 tej ustawy - czyli złożenia oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane, właściwy organ nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 4). Regulacja ta przesądza, że organy administracji architektoniczno – budowlanej nie działają na zasadzie uznania administracyjnego.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadząc postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę związany jest wnioskiem inwestora, którego rozpatrzenie następuje w oparciu o przepisy prawa. To inwestor, na etapie złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, legitymując się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane decyduje o rodzaju zabudowy, którą zamierza realizować na określonej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie natomiast z art. 3 pkt 20 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Obszarem oddziaływania jest teren w otoczeniu obiektu budowlanego, wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Krąg stron postępowania zostanie zatem ustalony przy uwzględnieniu możliwych oddziaływań inwestycji na nieruchomości sąsiednie, przy czym zakres owych możliwych oddziaływań zostanie oparty na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w szczególności na analizie projektu budowlanego.

Podkreślić w tym miejscu należy, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ weryfikuje m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wypadku z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nidzicy Nr XI/148/2015 z dnia 13.08.2015 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 października 2015 r. poz. 3553). Ustalenia planu określają m.in. przeznaczenie terenów, funkcje i rodzaj oraz sposób zagospodarowania terenu wraz z określeniem odpowiednich parametrów i wskaźników zabudowy.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 t.j.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie zaś z zapisami art. 6 ust. 2 tejże ustawy Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) 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 prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Wyjaśniam również, że zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Zatem organem właściwym w sprawie zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica jest Rada Miejska w Nidzicy.

Z informacji posiadanych przez tutejszy organ wynika, że petycja w tej sprawie została skierowana do Rady Miejskiej w Nidzicy w dniu 20.08.2018 r., a Rada Miejska w Nidzicy podjęła w tej sprawie uchwałę Nr LX/833/18 w dniu 8 listopada 2018 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, w odniesieniu do zawartego w petycji postulatu należy podkreślić, że w odpowiedzi na złożony przez Inwestora wniosek o wydanie pozwolenia na budowę - po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego – zostanie wydana w tej sprawie decyzja przez Starostę Nidzickiego, a stronom postępowania administracyjnego będzie służyło prawo wniesienia odwołania od decyzji do organu odwoławczego, w tym przypadku do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

Dodatkowo informuję, że stanowisko Starosty Nidzickiego w tej sprawie zostało przekazane Państwu w piśmie z dnia 28 listopada 2018 r., znak: BOŚ.1530.5.2018.

Z up. STAROSTY
mgr Agnieszka Szczepkowska
Kierownik Wydziału
Budownictwa i Ochrony Środowiska

Sporządziła
Agnieszka Szczepkowska

Edward Ośko
ADWOKAT