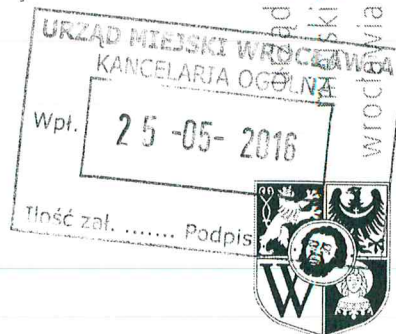


Prezydent Wrocławia



93
aa

WAB-140.2.2016.P4LB-2
11673/2016

Wrocław, dnia
25 MAJ 2016

Sz. P. Łukasz Olbert
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
Sukienice 9
50-107 Wrocław

Dotyczy: *Interpelacji z dnia 11.04.2016 r., udzielonej odpowiedzi z dnia 22.04.2016 r. i powtórnej interpelacji z dnia 13.05.2016 r. (wpływ do WAIb: 18.05.2016 r.)*

Odnosząc się do zagadnień poruszonych w interpelacji z dnia 18.05.2016 r. dotyczących prowadzonego w tut. wydziale postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, przewidzianej do realizacji przy ul. Budziszyskiej we Wrocławiu na działce nr 19/3 AM9 obręb Nowy Dwór, uprzejmie informuję, że:

ad. 1)

Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (j. t.: Dz. U. z 2016 r., poz. 23, dalej: kpa) "stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek". Organ lokalizacyjny określa strony postępowania na podstawie obszaru oddziaływania planowanej inwestycji, a ich adresy do doręczeń korespondencji ustala na podstawie danych zawartych w zasobie Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego. Doręczenie następuje w trybie art. 42 kpa. Jednocześnie możliwe jest doręczenie zastępcze (art. 43 kpa), w przypadku braku odbioru przesyłki przez adresata zastosowanie ma art. 44 kpa (tzw. „fikcja doręczenia”).

Każda z osób, która nie została uwzględniona przez tut. organ jako strona postępowania może złożyć stosowny wniosek o uznanie za stronę postępowania, wskazując swój interes prawny w tym postępowaniu. Zgodnie z przepisami kpa, strona, która nie uczestniczyła w postępowaniu i nie została uznana przez organ za stronę postępowania może także po jego zakończeniu żądać wznowienia postępowania.

ad. 2)

P została uznana za stronę postępowania w ww. sprawie. Korespondencja do niej skierowana została na adres znajdujący się w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego. Korespondencja ta nie została podjęta w wyznaczonym terminie. W związku z tym, zgodnie z art. 44 § 4 doręczenie uznaje się za dokonane.

Tut. organ pismem z dnia 29 kwietnia 2016 r. poinformował ww. stronę postępowania o zasadach i trybie ustalania stron postępowania administracyjnego w sprawach dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a także o przysługujących stronie prawach i obowiązkach.

W tym miejscu można nadmienić, że na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek aktualizacji danych w ewidencji gruntów i budynków, w tym adresu zamieszkania (art. 22 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne). Wskazuję jednocześnie, że ww. strona postępowania skierowała do tut. wydziału pismo w sprawie wyjaśnienia przyczyn braku otrzymania zawiadomienia o wszczęciu postępowania w omawianej sprawie.

Ponadto trzeba dodać, że w przedmiotowej sprawie tut. organ do tej pory zawiadamiał strony postępowania tylko o wszczęciu postępowania. Jest to wstępny etap postępowania administracyjnego. Odwołanie przysługuje stronom postępowania dopiero od decyzji kończącej postępowanie administracyjne.

ad. 3)

Możliwości dochodzenia przez osoby fizyczne lub prawne uznania ich za strony postępowania administracyjnego zostały wskazane w pkt. 1 odpowiedzi.

ad. 4)

Uprawnienia stron postępowania do czynnego udziału w każdym jego stadium wynikają z art. 10 kpa. Każda ze stron postępowania ma możliwość odwołania się od wydanej decyzji administracyjnej o ustaleniu warunków zabudowy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem tut. organu, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na obecnym etapie postępowania tut. organ nie rozstrzygnął sprawy stosowną decyzją administracyjną.

Ponadto możliwości postępowania osób, które nie zostały uznane za strony toczącego się postępowania zostały wskazane w pkt 1 niniejszej odpowiedzi.

Stronom postępowania przysługuje możliwość wniesienia skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

ad. 5)

Wielkości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określone zostały w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112). W rozporządzeniu tym wskazuje się rodzaje terenów przeznaczonych do ochrony akustycznej oraz dopuszczalne dla nich poziomy hałasu. Zapewniam, że postępowania administracyjne w sprawach lokalizacyjnych prowadzone są szczególnie wnikliwie z poszanowaniem przepisów prawa procesowego i materialnego, a także z uwzględnieniem interesów wszystkich stron postępowania, zaś katalog wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, w tym ochrony przed hałasem, jest obligatoryjnym składnikiem każdej decyzji lokalizacyjnej.

Natomiast spełnienie przez inwestycję warunków w zakresie ochrony przed hałasem badane jest przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie zatwierdzania projektu budowlanego

ad. 6) i ad. 9)

Organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę i w sposób władczy orzekać w sprawach, które mogą stać się przedmiotem rozważań dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego. Kwestia zgodności planowanej inwestycji (w tym jej lokalizacji) z przepisami wykonawczymi określającymi m. in. odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, szerokości dojeżdż i dojazdów, czas nasłonecznienia minimum jednego pokoju w mieszkaniu wielopokojowym, odległości budynku od granicy działki, czy też dopuszczalne poziomy hałasu - badana jest przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie zatwierdzania projektu budowlanego.

ad. 7) i ad. 8)

Zasadność inwestycji ocenia Inwestor. Planowane inwestycje budowlane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m. in.: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą Prawo budowlane, a także z przepisami wykonawczymi do ww. ustaw. W przypadku braku na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestor zobowiązany jest uzyskać w pierwszej kolejności decyzję o warunkach zabudowy dla planowanej przez siebie inwestycji. Decyzja ta ma charakter promesy, tzn. że inwestor w dalszym etapie może uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę gdy spełni określone przez Prawo budowlane warunki np.: warunek zgodności projektu budowlanego z decyzją lokalizacyjną, warunek zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, warunek posiadania odpowiednich uzgodnień.

Możliwości techniczne realizacji planowanej inwestycji badane są przez uprawnione osoby w trakcie wykonywania projektu budowlanego.

Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie ewentualnego usuwania drzew i krzewów zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1651) m.in. w art. 83 ust. 1, 83a ust. 1, 83f ust. 1, które warunkują tryb i zakres postępowania w takich przypadkach.

Pragnę dodać, że obecnie prowadzone postępowanie administracyjne w sprawie wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji znajduje się w fazie analiz dotyczących możliwości realizacji inwestycji. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 5 warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z nich jest warunek spełnienia przez planowaną inwestycję tzw. „zasady dobrego sąsiedztwa”, co zostanie ocenione na etapie sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy przez osobę do tego uprawnioną.

Informuję, iż w zakresie odpowiedzi na interpelację i jej publikacji, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (j. t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2135 z późn. zm.)

Otrzymują:

1. adresat
2. aa

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław,
2. Biuro Prezydenta Wrocławia, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław.

Z up. PREZIDENTA
Marta Jezewska-Siemion
Zastępca Dyrektora Wydziału
Architektury i Budownictwa