

STAROSTA KARTUSKI

Bogdan Łapa

ul. Dworcowa 1

83-300 Kartuzy

tel. 58 681 03 28

e-mail: starosta@kartuskipowiat.pl

ISO 9001:2015



O.0003.22.2024

Kartuzy, 8 sierpnia 2024 r.

Pan
Eugeniusz Pryczkowski
Radny Powiatu kartuskiego

W odpowiedzi na interpelację złożoną podczas V sesji Rady Powiatu dot. działań deweloperów w Baninie, gminie Żukowo w związku z toczącym się postępowaniem wyjaśniam, że obecnie w Wydziale Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach toczy się postępowanie administracyjne dot. zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania decyzji dla inwestycji polegającej na budowie czterdziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami wodną, elektryczną, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej wraz z czterdziestoma czterema zbiornikami na wody opadowe na działkach nr 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 659, 660, 661, 662, 663, 664 obręb Banino, gmina Żukowo.

Na wstępie należy wyjaśnić, że ład przestrzenny stanowi pierwsze, spośród wymienionych enumeratywnie przez ustawodawcę, zadanie własne gminy. W procesie planowania przestrzennego to samorządy tworzą najbardziej istotne dokumenty planistyczne, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Podstawowym aktem, który obejmuje całą gminę, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (tzw. studium). Dla wybranych obszarów tworzy się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (tzw. plany miejscowe lub MPZP). Na terenie poza obowiązującymi planami miejscowymi wydawane są indywidualne decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZ-ki). Każdy dokument składa się z części opisowej (uchwała lub decyzja) i graficznej (rysunek).

Za przygotowanie dokumentów planistycznych odpowiedzialny jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Projekty tych dokumentów tworzą pracownicy wydziałów planowania przestrzennego urzędów gmin i miast lub urbaniści i architekci działający na ich zlecenie. Projekt studium, planu czy decyzji wymaga dodatkowo uzgodnień i opinii różnych urzędów i instytucji



np. wojewódzkiego konserwatora zabytków czy regionalnego dyrektora ochrony środowiska. Studium i plany miejscowe uchwała rada gminy lub miasta, natomiast decyzje WZ wydaje wójt, burmistrz lub prezydent.

Najważniejszy dokument dla każdego inwestora to plan miejscowy, a jeśli taki plan nie został uchwalony, można wnioskować o decyzję o warunkach zabudowy.

Organ architektoniczno-budowlany zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 725 z późn. zm.) *Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza: zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu (...).*

Mając na uwadze powyższe przed wydaniem pozwolenia na budowę organ można inwestora wyłącznie obowiązek doprowadzenia dokumentacji projektowej do zgodności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają m. in. Rodzaj zabudowy – tzn. czy na danym terenie może powstać zabudowa wolnostojąca, czy bliźniacza czy też szeregowa. Dodatkowo określone są wskaźniki kształtowania zabudowy takie jak: linie zabudowy, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachowych, max. powierzchni zabudowy działki, czy też określony min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jaki należy zachować itp. Natomiast miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla m. Banino nie określają w swoich zapisach np. zachowania walorów architektonicznych, które nawiązują do regionalnej zabudowy Kaszub. Taki rodzaj zabudowy nie został zdefiniowany w żadnym dostępnym akcie prawnym, zatem organ architektoniczno-budowlany przy procedowaniu wniosku o pozwolenie na budowę nie ma podstaw prawnych aby nakazać inwestorom zachować walory kaszubskiej wsi.

Natomiast jeśli chodzi o dostęp planowanego osiedla do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną wyjaśniam, że pojęcie dostępu do drogi publicznej zdefiniowane zostało w art. 2 pkt 14 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i oznacza bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę



wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Innymi słowy, przez dostęp do drogi publicznej rozumieć należy zarówno bezpośredni dostęp do drogi za pośrednictwem zjazdu, jak również dostęp przez drogę wewnętrzną, jak i przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Na konieczność zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej zwraca uwagę kilka przepisów. I tak, zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojście umożliwiające dostęp do drogi publicznej. Ponadto, zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem). Dla planowanego osiedla została wydana decyzja Burmistrza Gminy Żukowo zatwierdzająca podział, która określała dostęp do drogi publicznej powiatowej przez teren działek stanowiących drogę wewnętrzną, a której właściciel ww. wnioskowanych nieruchomości jest współwłaścicielem.

Z powyższych przepisów jednoznacznie wynika zatem, że dostęp do drogi publicznej może zostać zapewniony nie tylko w sposób bezpośredni, ale również w sposób pośredni – alternatywnie – albo za pośrednictwem drogi wewnętrznej albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3.11.2010 r., II OSK 1625/09 i z 12.04.2011 r., II OSK 634/10).

Dalej należy wskazać, że zgodnie z § 14 ust. 1 r.w.t., dojazd i dojście do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych, umożliwiające dostęp do drogi publicznej, powinny być odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów (§ 14 ust. 2 r.w.t.). Zgodnie z kolei z § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24.07.2009 r. w sprawie

STAROSTA KARTUSKI

Bogdan Łapa

ul. Dworcowa 1

83-300 Kartuzy

tel. 58 681 03 28

e-mail: starosta@kartuskipowiat.pl

ISO 9001:2015



przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124 poz. 1030), minimalna szerokość drogi pożarowej powinna wynosić co najmniej 4 m.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek wskazuje m. in., że obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu. Droga wewnętrzna została zatwierdzona decyzją podziałową przez Burmistrza Gminy Żukowo w ramach kompetencji tego organu, mając na uwadze art. 93 ust. 3 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

Mając powyższe na uwadze organ architektoniczno-budowlany nie ma podstawy prawnej „realnego wpływu” na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ są to zadania własne gminy.

STAROSTA

/-/Bogdan Łapa

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Aa.

AB/EL/2024-08-08