

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle



Kędzierzyn-Koźle 21.09.2016r.

BRM.0003.196.2016
GNP.0003. .2016



Pan Przemysław Pawlik
Radny Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

Dotyczy : interpelacji / zapytania z dnia 31.08.2016r.

Odnosząc się do Pana wniosku dotyczącego sprawy *nieprawidłowości w prowadzonej działalności firmy* [redacted] w Kędzierzynie-Koźlu, skierowanej pismem GNP.6724.22.2016.CW do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego celem podjęcia czynności wyjaśniających, udzielam następujących informacji:

w odpowiedzi na pismo GNP.6724.22.2016.CW Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (PINB) pismem ON-0531-11/2016 z dnia 21-04-2016r. zajął, po kontroli nieruchomości – [redacted], następujące stanowisko w sprawie :

- nie stwierdzono obiektów budowlanych czy urządzeń infrastruktury stanowiących plac składowy czy obiekt magazynowy,
- stwierdzono natomiast, iż teren jest utwardzony nawierzchnią betonową (kostka, trylinka, płyty), wyprofilowaną ze spadkiem w kierunku części centralnej bez infrastruktury odwadniającej, tworzącej całość techniczno-użytkową,
- na wyżej opisanym podłożu zgromadzono: niesort kamienny, kruszywa, mieszankę piaskowo-solną, jak również inne materiały budowlane,
- ujawnione okoliczności w porównaniu z danymi zasobów geodezyjnych nie wskazują na wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu,
- PINB stwierdza ponadto, iż place składowe nie powstają poprzez samo wykorzystanie terenu lecz po zabudowaniu terenu trwałą nawierzchnią wraz z urządzeniami infrastruktury odpowiadającymi wymogom sformułowanym w przepisach techniczno-budowlanych,
- nadto PINB uważa, iż plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego jako akt miejscowy powszechnie obowiązujący, w czasie jego obowiązywania obliuguje podmioty objęte jego właściwością do stosowania postanowień,
- w przypadku stwierdzenia, iż podczas wykonywania prawa własności doszło do zmiany funkcji terenu, czy też jego użytkowania niezgodnie z ustaleniami planu, a niewynikającego jednocześnie z budowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektów



Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle
ul. Grzegorza Piramowicza 32
47-200 Kędzierzyn-Koźle
NIP: 749-00-15-170

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle
tel. +48 77 40 50 338
fax +48 77 40 50 385
e-mail: prezydent@kedzierzynkozle.pl

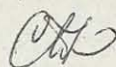
budowlanych – organy nadzoru budowlanego nie są właściwe do podjęcia interwencji w sprawie,

- dalej PINB stwierdził, iż posiadane przez PINB kompetencje nie pozwalają mu na interwencje w przedmiocie prowadzenia działalności na nieruchomości niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego; ewentualne zmiany dotyczące użytkowania działki na mocy art. 59 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą być przedmiotem rozpoznania przez organ samorządu terytorialnego,
- PINB nie stwierdził naruszenia przepisów ustawy - Prawo budowlane, a tym samym wystąpienia podstaw do podjęcia działań naprawczych,
- ostatecznie PINB uznaje, iż powstałe sprawy sporne mają charakter wystąpienia przeciwko zasadom współżycia społecznego i mogą być przedmiotem roszczeń - w trybie postępowań cywilnoprawnych rozstrzyganych przez sądy powszechne.

W pierwszej kolejności wskazuję, iż nie sposób zgodzić się z tezą zawartą w pkt „h” przytoczonego stanowiska PINB. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają regulacji, które bezpośrednio umożliwiłyby Gminie eliminację naruszeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegających na zmianie zagospodarowania terenu niezgodnej z planem, czy nałożenie sankcji za takie naruszenia.

Gwarancji realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy poszukać w innych aktach normatywnych, regulujących uprawnienia i obowiązki podmiotów w tych obszarach ich aktywności, które determinowane są postanowieniami planów miejscowych. Przykładowo, określenie w miejscowym planie przeznaczenia terenu a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu odgrywa kluczową rolę w kontekście ubiegania się przez inwestora o pozwolenie na budowę obiektu budowlanego, który ma być usytuowany na obszarze objętym planem. Rola ta materializuje się w konieczności uwzględnienia postanowień planu pod rygorem odmowy udzielenia pozwolenia na budowę. Zatem w przypadkach wymagających pozwolenia na budowę sankcji niedopuszczalnej zmiany zagospodarowania terenu poszukiwać należy przede wszystkim na gruncie przepisów ustawy - Prawo budowlane.

Innym aspektem są działania przedsiębiorcy, w związku z którymi powstaje emisja hałasu oraz emisja pyłowa. Kwalifikując działania przedsiębiorcy, którego dotyczy interpelacja, z punktu widzenia postanowień obowiązującego planu miejscowego dojść można do następujących konstatacji. Po pierwsze, sam użytkownik nieruchomości stwierdził, iż gromadzone przez niego surowce stanowią materiały wykorzystywane w inwestycjach realizowanych przez przedsiębiorstwo (materiały gromadzone zostały opisane w punkcie „c”). Z postanowień planu miejscowego wynika, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem NMU - jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (na tym terenie przedsiębiorca prowadzi swoją działalność) zakazuje się wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu. Należy przy tym podkreślić, że z zawartego w planie miejscowym słowniczka definicji wynika, że pod pojęciem usług lub działalności nieuciążliwej należy rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany (§ 6 pkt 19 uchwały). Z obowiązującego planu wynika zatem, że dla terenu oznaczonego symbolem MNU dopuszczone zostało wykonywanie działalności usługowej, pod warunkiem wszakże, że nie będzie to działalność uciążliwa dla środowiska i zdrowia ludzi. W świetle powyższego stwierdzić można, że w niniejszej sprawie



problemem nie jest fakt wykonywania działalności przez przedsiębiorcę w ogóle, a przekonanie władz gminy o tym, że działalność ta prowadzona jest w sposób uniemożliwiający zakwalifikowanie jej jako działalność nieuciążliwa. Innymi słowy, problemem jest "intensywność" działalności usługowej prowadzonej przez przedsiębiorcę, materializująca się w nieakceptowanym przez mieszkańców nieruchomości sąsiednich poziomie hałasu i zanieczyszczeń.

Mając na uwadze, że wątpliwości budzi kwestia wynikającej w związku z prowadzoną działalnością przedsiębiorcy emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza i gruntu, poszukiwanie możliwości zagwarantowania poszanowania ustaleń planu miejscowego ukierunkowane powinno zostać na regulacje z zakresu prawa ochrony środowiska. Uzasadnieniem tego jest w szczególności uwzględnienie okoliczności, że dokonane w planie ograniczenie możliwości wykonywania usług do tych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi uzasadnia przede wszystkim wzgląd na ochronę środowiska. Mając na uwadze, że w przedmiotowej sprawie chodzi o domniemane naruszenia w zakresie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza i gruntu, jego weryfikacja oraz ewentualne określenie konsekwencji stwierdzonych stanów rzeczy poddane zostało unormowaniom zawartym w ustawie - Prawo ochrony środowiska.

Spośród szeregu zawartych w powyższej ustawie regulacji mających na celu ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem i zagwarantowanie właściwego stanu środowiska, w kontekście uwarunkowań niniejszej sprawy należy zwrócić uwagę przede wszystkim na instrument przewidziany w art. 362 ustawy. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli podmiot korzystający ze środowiska negatywnie oddziałuje na środowisko, organ ochrony środowiska może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek: (1) ograniczenia oddziaływania na środowisko i jego zagrożenia; (2) przywrócenia środowiska do stanu właściwego. W decyzji tej organ ochrony środowiska może określić: (1) zakres ograniczenia oddziaływania na środowisko lub stan, do jakiego ma zostać przywrócone środowisko; (2) czynności zmierzające do ograniczenia oddziaływania na środowisko lub przywrócenia środowiska do stanu właściwego; (3) termin wykonania obowiązku. Z konieczności szczegółowej analizy kompetencji wynikających z art. 362 ustawy zwalnia podniesiona niżej okoliczność, że organem właściwym w tej sprawie jest starosta.

W kontekście niniejszej sprawy, możliwość zastosowania przewidzianej w art. 362 ustawy formy odpowiedzialności administracyjnej wobec przedsiębiorcy wywieść można z przyjęcia, że jest on podmiotem korzystającym ze środowiska w rozumieniu tej ustawy, a działalność którą wykonuje nie jest związana z eksploatacją instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy i nie wymaga uzyskania pozwolenia. Na marginesie podnieść można, że w przypadku wprowadzania przez podmiot korzystający ze środowiska substancji do środowiska bez wymaganego pozwolenia lub z naruszeniem jego warunków, znalazłby zastosowanie art. 367 ustawy umożliwiający wojewódzkiemu inspektorowi ochrony środowiska wstrzymanie użytkowania instalacji – w tym przypadku składowania mieszanki piaskowo-solnej.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 378 ustawy organem ochrony środowiska właściwym w sprawach, o których mowa w art. 362 ust. 1-3, jest starosta. W kontekście działań, które winny zostać podjęte przez organ wykonawczy gminy, do którego wpływają skargi mieszkańców na działalność przedsiębiorcy, jest to istotne o tyle, że w świetle art. 375 ustawy postępowanie w sprawie wydania decyzji na podstawie art. 362 wszczyna się z urzędu, zaś skargi takie powinny być kwalifikowane jako wnioski w rozumieniu art. 241 Kodeksu postępowania administracyjnego i na zasadzie wynikającej z art. 243 k.p.a. przekazywane organowi właściwemu do ich rozpatrzenia, z jednoczesnym zawiadomieniem o dokonaniu tej czynności wnioskodawców.



W świetle powyższego informuję, iż ponowione zostanie skierowanie sprawy do PINB, a jednocześnie skargi mieszkańców na działalność przedsiębiorcy, którego interpelacja dotyczy, zostaną przekazane do Starosty Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego jako organu właściwego w przedmiotowej sprawie.

Na marginesie jedynie wskazać można, iż właściciele (użytkownicy w rzeczy, a także podmioty uprawnione z tytułu ograniczonych praw rzeczowych) nieruchomości sąsiednich, niezależnie od uruchomienia procedur przewidzianych w Prawie ochrony środowiska, mogą również wystąpić z powództwem cywilnym do sądu powszechnego w trybie art. 144 Kodeksu cywilnego z roszczeniem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Zgodnie z treścią tej normy prawnej właściciel (użytkownik) nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Oddziaływanie to stanowi tzw. "immisje", które mogą mieć charakter bezpośredni jak i pośredni. Immisje bezpośrednie polegają na celowym i bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość sąsiednią za pomocą odpowiednich urządzeń (np. rowów czy też rur), natomiast immisje pośrednie są ubocznym skutkiem działania właściciela i nie stanowią rodzaju zamierzonego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Immisje pośrednie są dopuszczalne, ale tylko w granicach wyznaczonych normą art. 144 k.c.

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

mgr Małgorzata Annyż-Weilarek

Zatwierdzam:

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Kędzierzyń-Koźle

Artur Muraszczak..
ZASTĘPCA PREZYDENTA
ds. Gospodarki Przestrzennej
i Inwestycyjno-Remontowej

RADCA PRAWNY

Mos

Monika Orpel-Śmigajewska