PREZYDENT MIASTA
Bielska-Białej
-13-

Bielsko-Biała, dnia 20.04.2018 r.

UA.0003.3.2018.MKA-UR

Szanowny Pan
Dariusz Michasiów
Radny Rady Miejskiej
w Bielsku-Białej

W odpowiedzi na interpelację z dnia 06.04.2018 r. w sprawie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem na nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 208/7, 208/8 obręb: Stare Bielsko przy ul. Nad Potokiem/Polarnej w Bielsku-Białej informuję, co następuje:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy konieczne jest spełnienie tzw. warunku "dobrego sąsiedztwa" polegającego na wskazaniu co najmniej jednej działki sąsiedniej o zabudowie analogicznej co wnioskowana zabudowa (w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników). Kontynuacja funkcji w rozpatrywanej sprawie polega na wskazaniu co najmniej jednej działki w obszarze analizy (tj. w obszarze wyznaczonego obszaru analizy), zabudowanej budynkiem wielorodzinnym. W sąsiedztwie wnioskowanego terenu znajdują się trzy działki z zabudową wielorodzinną i mimo, że są to tylko 3 z 45 analizowanych działek to w świetle w/w przepisu nie ma podstaw do odmowy funkcji wielorodzinnej dla terenu objętego wnioskiem.

Początkowo wnioskodawca wystąpił o budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni zabudowy 1050 m^2 i 4 kondygnacjach mieszkalnych. Następnie zmienił wniosek na dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej powierzchni zabudowy 750 m^2 i 3 kondygnacjach mieszkalnych. W toku postępowania organ nakazał ograniczenie powierzchni zabudowy każdego z budynków do 350 m^2 tj. do powierzchni położonego w najbliższym sąsiedztwie budynku wielorodzinnego (przy ul. Nad Potokiem 137B na działce 3430/11). W związku z powyższym ostatecznie wnioskodawca zawnioskował o budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (tj. dwóch budynków po 277,5m^2 i jednego budynku o powierzchni 141m^2) o łącznej powierzchni zabudowy mieszkalnej 696m^2 wraz z garażem o powierzchni 250m^2, którego zielony stropodach jest ponad linią istniejącego terenu.

W zakresie obsługi komunikacyjnej, początkowo wnioskodawca proponował zjazd od strony wschodniej działki, czyli z ul. Nad Potokiem wjeżdżałoby się poprzez drogą wewnętrzną (na dz. 3429/1 będącą własnością Gminy Bielsko-Biała). Jest to dojazd do kilku istniejących budynków. Dojazd w tym wariancie nie zyskał akceptacji Miejskiego Zarządu Dróg ze względu na brak wystarczającej widoczności w miejscu

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Bielsku-Białej
Wpłynęło dn. 30/04/2018
L. dz. .....

istniejącego włączenia drogi wewnętrznej do ul. Nad Potokiem. Wnioskodawca zmienił wniosek i wystąpił o możliwość bezpośredniego zjazdu z ul. Nad Potokiem projektowanym zjazdem zlokalizowanym od południowej strony terenu objętego wnioskiem. Ten wariant został przez MZD zaopiniowany pozytywnie z zastrzeżeniem zachowania obowiązujących przepisów, przede wszystkim dotyczących zapewnienia widoczności w miejscu włączenia do ruchu, a także lokalizacji samego zjazdu poza obszarem oddziaływania skrzyżowania ul. Nad Potokiem z ul. Polarną. Powyższy wariant dojazdu jest korzystny dla mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych, ponieważ nie wymaga korzystania z drogi wewnętrznej.

Jednocześnie informuję, że w decyzji o warunkach zabudowy zostaną nałożone obowiązki wykonania:
- analizy zacieniania i przesłaniania budynków sąsiednich (zgodnie z § 13 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
- badań podłoża, z uwzględnieniem zagrożeń ruchami mas ziemnych ze względu na znaczny spadek terenu objętego wnioskiem.

Na marginesie pozwolę sobie przypomnieć Panu Radnemu, że mieszkańcy dzielnicy Stare Bielsko w 2012 roku protestowali przeciwko miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, argumentując brak potrzeby jego wykonania, w związku z tym, że w ich ocenie teren ten był tak wysoce zabudowanym, że praktycznie niemożliwa była, ich zdaniem, nowa zabudowa.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Przemysław Kamiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA