

Bielsko-Biała, 7 lutego 2023 r.

UA.0003.2.2023.OS

Pan
Janusz Buzek
Radny Rady Miejskiej
w Bielsku-Białej

odpowieź na interpelację RM.0003.39.2023 z 30 stycznia 2023 r. w sprawie doktryny wpływającej na decyzje o warunkach zabudowy

Z pełnym przekonaniem informuję, że postulowana przez Pana doktryna nie istnieje.

Decyzja o warunkach zabudowy każdorazowo stanowi indywidualne rozstrzygnięcie konkretnej sprawy. Prezydent Miasta wydaje decyzję o warunkach zabudowy na wniosek zainteresowanej strony, po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej kierując się obowiązującymi przepisami prawa. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, po uprzednim przeprowadzeniu analizy urbanistycznej, zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Odnosząc się do decyzji o warunkach zabudowy nr UA.6730.48.2021.OS-IW z dnia 21 września 2021 r., którą przywołuje Pan w swoim piśmie informuję, że parametry budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustalone zostały na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej, która wykazała że nieruchomość, na której ma powstać wnioskowany obiekt, położona jest na styku terenów użytkowanych w różny sposób (wysokie budynki wielorodzinne Karpackiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obiekt handlowy, działka niezabudowana oraz tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej). Zatem ze względu na funkcję na wnioskowanym terenie mógł powstać zarówno obiekt handlowy jak i mieszkalny jednorodzinny lub wielorodzinny. Przywołaną wyżej decyzją organ ustalił warunki zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, będąc związanym treścią wniosku oraz mając na uwadze lokalizację nieruchomości. W ocenie organu ta lokalizacja jest predysponowana dla powstania obiektu o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnnej o parametrach zbliżonych do występującej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnnej. Ustalając parametry zabudowy organ uwzględnił zarówno część

zasadnych uwag stron, jak i wniosek inwestora, starając się ustalić parametry wyważone w stosunku do żądań obu stron, co stanowi kompromisowe rozstrzygnięcie. Organ ustalił wysokość nowego budynku działając zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dbając o ład przestrzenny. Ustalenie wysokości planowanego budynku w przedziale od 12,4 m do 16,5 m umożliwi swobodę projektową, ale nie przesądza o wysokości. Ustalając wysokość budynku organ miał na uwadze przede wszystkim lokalizację nieruchomości. Ostatecznie wysokość nowej zabudowy ustalono od 12,4 m – taka jest średnia wysokość wszystkich budynków w obszarze analizy, do maksymalnie 16,5 m, zgodnie z wysokością najbliższego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego pod adresem Doliny Miętusiej 30. Organ wziął pod uwagę dostępność komunikacyjną wnioskowanego terenu z tej samej drogi publicznej co wysoka zabudowa wielorodzinna Karpackiej Spółdzielni Mieszkaniowej (której budynki osiągają wysokość do 33,5 m). W wydanej decyzji organ szeroko uzasadnił ustaloną wysokość.

Należy wyjaśnić, że przywołana decyzja o warunkach zabudowy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr SKO.II/426/3713/123/2021 z dnia 14 stycznia 2022 r. została utrzymana w mocy. Organ II instancji podzielił stanowisko Prezydenta Miasta i nie dopatrył się naruszeń prawa. W związku z powyższym decyzja o warunkach zabudowy stała się ostateczna. Strony nie wniosły skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Z up. Prezydenta Miasta

*Igor Kliś
Sekretarz Miasta*

Otrzymuje:

- 1) Adresat
- 2) aa