

Bielsko-Biała, 3 października 2024 r.

UA.0003.5.2024.EPA

Pan
Maksymilian Pryga
Radny Rady Miejskiej
w Bielsku-Białej

odpowiedź na interpelację RM.0003.521.2024 z 24 września 2024 r. w sprawie odwołania od decyzji o warunkach zabudowy nr UA.6730.91.202.EPA-GW z 26 lipca 2024 r. dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Miodowej w Bielsku-Białej

Wydział Urbanistyki i Architektury informuje, że odwołanie od wymienionej wyżej decyzji wnieśli państwo J. i L. K. Odwołanie to zostało przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku-Białej wraz z aktami sprawy w dniu 24 września 2024 r. Przedmiotowe odwołanie nie zostało dotąd rozpatrzone przez SKO.

W odwołaniu tym wskazano również wydaną decyzję nr UA.6730.90.202.OS-IW z dnia 31 lipca 2024 r. dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Miodowej w Bielsku-Białej na innej przyległej działce, gdzie państwo K. również byli stronami postępowania. Ta decyzja była również przesłana do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku-Białej. SKO nie wskazało naruszenia przepisów w prowadzeniu postępowania i utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy decyzją nr SKO.II/426/112/2024 z dnia 18 września 2024 r.

Wydział UA w obu sprawach wystąpił do Miejskiego Zarządu Dróg w Bielsku-Białej o wskazanie możliwości obsługi komunikacyjnej powyższych inwestycji. Do zadań tej jednostki należy ocena, czy istniejący na układ komunikacyjny jest wystarczający dla planowanej inwestycji. Miejski Zarząd Dróg w swoich opiniach potwierdził możliwość skomunikowania inwestycji z drogą wewnętrzną w zarządzie MZD, która posiada włączenie do drogi publicznej - ulicy Miodowej. MZD uzgodnił także projekty decyzji dla ww. postępowań.

W obszarze analizy w sąsiedztwie planowanej zabudowy istnieją dwa zespoły budynków wielorodzinnych, które stanowiły odniesienie dla wnioskowanej zabudowy. Są to: zespół czterech budynków przy ulicy Miodowej nr 61, 63, 65 i 67 oraz zespół czterech budynków przy ul. Kukułek nr 1, 1a, 3 i 3a. Twierdzenie skarżących, że

w sąsiedztwie przedmiotowych inwestycji istnieje wyłącznie zabudowa jednorodzinna, jest zatem niezasadne.

W trakcie postępowań oceniano zgodność wniosków z wynikami analizy urbanistycznej. W obu przypadkach Wydział UA wezwał inwestora do zmniejszenia parametrów planowanych inwestycji (powierzchni zabudowy i wysokości) na zgodne z wynikami analizy. Inwestor zmienił wniosek przedstawiając zmniejszoną koncepcję. Natomiast analiza oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie i jej zgodności z wymogami techniczno-budowlanymi oraz z zasadami wiedzy technicznej nie mieszczą się w granicach postępowania dotyczącego warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter wstępnej i ogólnej informacji dla potencjalnego inwestora. Dopiero w następnym postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę organ sprawdzi szczegóły techniczne dotyczące planowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę obecnie obowiązujące przepisy i orzecznictwo sądów administracyjnych, istnieje przypuszczenie, że również wydana decyzja o warunkach zabudowy nr UA.6730.91.2024.EPA-UR z dnia 26 lipca 2024 zostanie utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. W innym przypadku, przy ponownym rozpatrzeniu sprawy Wydział UA zastosuje się do wszelkich wskazań udzielonych przez organ odwoławczy.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Przemysław Kamiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA