

Prezydent Miasta Stargard

Urząd Miejski, ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17, 73-110 Stargard
tel. +48 91 578 48 81, fax +48 91 578 48 89
e-mail: urzad@um.stargard.pl



Stargard, dnia 10.12.2018r.

**Pani Monika Kieliszak
Radna Rady Miejskiej
w Stargardzie**

Nasz znak: TP-I.0003.6.2018.4

Dotyczy: wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą na działce nr 579/6 w obr. 9 miasta Stargard.

=====

Odpowiadając na Pani zapytanie L.dz. ERM.0005.12.2018.2 z dnia 27.11.2018 r. uprzejmie wyjaśniam, iż działka o nr 579/6 z obr. 9 miasta Stargard na terenie tzw. osiedla „Letniego” jest własnością nabytą w 2008r. od Skarbu Państwa-Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w Warszawie.

Dla tej działki w obiegu prawnym znajdują się dwie prawomocne decyzje o warunkach zabudowy:

- 1) decyzja Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego Nr 47/WZ/2003 z dnia 18.12.2003 r. wydana dla WAM Oddz. Rejonowego w Szczecinie, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przeniesiona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie (decyzja znak: SKO/WJ/420/3229/2009 z dnia 27.11.2009 r.)
- 2) decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie z dnia 09.09.2011 r. znak: SKO/WJ/420/980/2011 ustalająca na rzecz warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego o pow. sprzedaży do 400 m².

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ww. ustawy w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, a podmiot, któremu wydano decyzję o warunkach zabudowy ma prawo ponownie ubiegać się o wydanie kolejnej decyzji

w odniesieniu do tego samego terenu pod warunkiem, że wniosek dotyczyć będzie innej inwestycji. Aktualnie na wniosek trwa postępowanie o wydanie kolejnej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od V do X kondygnacji z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działce nr 579/6. Wnioski i zastrzeżenia współwłaścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji w zakresie pogorszenia warunków życia mieszkańców, bezpieczeństwa dzieci, ograniczenia terenów zielonych, ograniczenia dostępu do światła, zwiększenia hałasu i zanieczyszczeń, zwiększonego natężenia ruchu, obniżenia wartości nieruchomości są tematem szczegółowej analizy. Zastrzeżenia te mogą zostać uwzględnione w dalszym toku prowadzonego postępowania tylko w zakresie dopuszczonym przez obowiązujące przepisy.

Wydanie dwóch ww. decyzji o warunkach zabudowy nie przesądza jeszcze, że do realizacji inwestycji w ogóle dojdzie. Ochrona interesów osób trzecich jest realizowana także na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, gdzie organ architektoniczno-budowlany zobowiązany będzie do zbadania, czy warunki określone w decyzji o warunkach zabudowy zostały zachowane i ewentualnie dopiero wówczas podjęte zostaną stosowne kroki w kierunku wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Z samego faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy nie można wywodzić naruszenia interesów osób trzecich; decyzja ta nie narusza bowiem prawa własności i innych praw tych osób i nie uprawnia do wykonania inwestycji. Obwarowana jest natomiast szeregiem wymagań postawionych inwestorowi, które mają zapewnić osobom trzecim poszanowanie ich własności i swobodne korzystanie ze swojej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Instrumentem ochrony interesów osób trzecich w poprzednio i aktualnie prowadzonych postępowaniach o ustalenie warunków zabudowy jest możliwość bycia stroną, czyli korzystanie z uprawnień procesowych do ochrony swych interesów. Postanowienia decyzji o warunkach zabudowy mogą zawierać warunki dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony tych interesów poprzez wprowadzone zapisy nakazujące prowadzenie i użytkowanie inwestycji w sposób niepowodujący powstawania uciążliwości wykraczających poza granice działki terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku wejścia na teren sąsiednich nieruchomości wymóg uzyskania zgody jej właścicieli, w tym np. dla wykonania przebudowy drogi na działce nr 579/7 (gdzie inwestor nie posiada prawa do korzystania z tej nieruchomości).

Na etapie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ochrona interesów osób trzecich jest więc ograniczona i nie może być rozciągana na okoliczności będące przedmiotem badania organów administracji architektoniczno-budowlanej na etapie pozwolenia na budowę. Część zastrzeżeń zgłoszonych przez mieszkańców może być rozpatrywana i badana na etapie ubiegania się przez inwestora o pozwolenie na budowę, o ile zostaną ponownie zgłoszone w tym postępowaniu.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy musi być poprzedzone

wnikliwą, pełną i wyczerpującą analizą funkcji oraz cech zabudowy. Aktualnie trwają prace związane z opracowaniem analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w której szczegółowo analizowany jest zakres wnioskowanej inwestycji w kontekście spełnienia warunków, w tym:

- tzw. dobrego sąsiedztwa (wprowadza wymóg kontynuacji przez nową zabudowę funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, zabudowy już istniejącej wokół działki objętej wnioskiem),
- posiadania dostępu do drogi publicznej (faktycznego i prawnego),
- zgodności z przepisami odrębnymi.

Do czasu zakończenia postępowania nie jest możliwe przesądzenie rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Michał Bryła -Przewodniczący Rady Miejskiej w Stargardzie
3. Biuro Prezydenta Miasta w m.
4. 1 egz-aa

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta

SPRAWĘ PROWADZI
Mirosława Puchala
tel. 91 578 52 29

