

DECYZJA
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust.1 i 5, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1073), w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2017 r., poz.1257.), po rozpatrzeniu wniosku firmy SEKURO Sp. z o.o., ul. Utrata 4c,16-400 Suwałki, reprezentowanej przez Prezesa Zarządu Mirosława Wasilewskiego, z dnia 30.05.2017 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję polegającą na nadbudowie części istniejącego budynku usługowego o jedną kondygnację, dobudowie dwóch dodatkowych biegów istniejącej klatki schodowej oraz nadbudowie istniejącego szybu dźwigu, w obiekcie znajdującym się na działce o nr geod. 12337/1, przy ul. Utrata 4c w Suwałkach,

o d m a w i a s i ę

SEKURO Sp. z o.o.
16 - 400 Suwałki, ul. Utrata 4c
reprezentowanej przez Prezesa Zarządu Mirosława Wasilewskiego

ustalenia warunków zabudowy

na realizację inwestycji polegającej na nadbudowie części istniejącego budynku usługowego o jedną kondygnację, dobudowie dwóch dodatkowych biegów istniejącej klatki schodowej oraz nadbudowie istniejącego szybu dźwigu, w obiekcie znajdującym się na działce o nr geod. 12337/1, przy ul. Utrata 4c w Suwałkach.

UZASADNIENIE

Firma Sekuro Sp. z o.o. z/s w Suwałkach, reprezentowana przez Prezesa Zarządu Mirosława Wasilewskiego dnia 30.05.2017 r. złożyła w tutejszym urzędzie wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję polegającą na nadbudowie części istniejącego budynku usługowego o jedną kondygnację, dobudowie dwóch dodatkowych biegów istniejącej klatki schodowej oraz nadbudowie istniejącego szybu dźwigu, w obiekcie znajdującym się na działce o nr geod. 12337/1, przy ul. Utrata 4c w Suwałkach.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony pisemnym zawiadomieniem z dnia 01.06.2017 r. oraz w formie publicznego obwieszczenia, zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, pod adresem www.bip.um.suwalki.pl

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania administracyjnego wpłynęły do tut. urzędu zastrzeżenia indywidualne oraz zbiorowe pismo o nazwie protest. Zastrzeżenia złożyli Teresa i Wacław Ostrowscy, Sabina i Fabian Świaccy i Jan Walicki. Pismo protest złożyły zarówno strony przedmiotowego postępowania, (tj. Makarewicz Feliks, Tarasiewicz Krystyna, Gwaj Andrzej, Baliński Marek, Kolenkiewicz Marta, Kasicki Mieczysław, Jolanta Walicka, jak i osoby nie będące stronami w rozumieniu przepisów KPA, (tj. Bożenna Liszewska, Przemysław Fedusio, Jan Jaśkiewicz, Ewa Kozicz, Krystyna Danielewicz, Przemysław Rykaczewski, Witold Rentel i osoba z podpisem nieczytelnym).

W swoich pismach zarzucają, że projektowana nadbudowa wpłynie na ograniczenie dopływu światła dziennego do mieszkań w bloku położonym przy ul. Utrata 4b (zacienianie mieszkań) oraz utrudni życie mieszkańcom. Ograniczy im widok, przyczyni się do zwiększonego ruchu wokół bloku, co

zmniejszy bezpieczeństwo skarżących i ich rodzin. Wskazują również na ograniczenie już i tak małej ilości miejsc postojowych oraz na niedogodności wynikające z nadbudowy. Wspominają też o utracie wartości dotychczasowych nieruchomości.

Inwestor po zapoznaniu się z treścią ww. pism w swojej odpowiedzi na nie z dnia 03.08.2017 r. stwierdził, że wszystkie zarzuty skierowane przeciw jego inwestycji są chybione i niczym nie uzasadnione. Wskazał, że planowana inwestycja znajduje się w ścisłym centrum miasta, zatem zwiększenie ruchu wokół będzie znikome. Nie będzie też wpływu na zacienianie, ponieważ inwestycja lokalizowana jest od strony północnej bloku Utrata 4c, tj. od ściany, na której nie znajduje się żadne okno. Ponadto żadna ze ścian nie będzie wystawała poza ścianę wschodnią, ani zachodnią budynku, co nie ma wpływu na kwestię ewentualnego braku nasłonecznienia. Odnosząc się do kwestii miejsc postojowych inwestor stwierdził, że projektowana inwestycja tylko w nieznacznym stopniu zwiększy liczbę miejsc postojowych, a osoby tam zatrudnione co do zasady pracowałyby w godzinach pracy mieszkańców bloku przy ul. Utrata 4b, tym samym nie dochodziłoby do kolizji w zakresie braku miejsc postojowych. Podkreślił, że Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaproponowała mu zabezpieczenie 5 miejsc postojowych (w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej) w przypadku partycypacji w kosztach przebudowy istniejącego po sąsiedzku parkingu. Odnosił się również do zarzutu niedogodności dla mieszkańców podczas nadbudowy. Zadeklarował, że ze względu na zabezpieczenie odpowiednich środków finansowych dołoży starań, aby cały proces budowlany trwał jak najkrócej i zminimalizuje wszelkie niedogodności. Natomiast co do utraty wartości nieruchomości skarżących uznał, że zarzut jest bezzasadny, z uwagi na fakt, iż nowe miejsca postojowe oraz zwiększenie ilości usług uczyni osiedle bardziej atrakcyjnym, a tym samym wzrośnie wartość nieruchomości.

Dnia 04 lipca 2017 r. na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk przedstawiono informację o złożonym wniosku Sekuro Sp. z o.o. w niniejszej sprawie. Po zapoznaniu się z wnioskiem Kolegium PMS zaopiniowało go negatywnie.

Tutejszy organ analizując zebrany materiał dowodowy w sprawie zważył, co następuje:

Jak wynika z wniosku i przedłożonego załącznika graficznego, inwestor chce realizować swoją inwestycję na działce o numerze geodezyjnym 12337/1, położonej w Suwałkach, w granicach objętych wnioskiem.

Działka i budynek objęte wnioskiem, położone są na terenie, na którym z dniem 1-go stycznia 2003 r. z mocy prawa, utracił ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora inwestycja położona na terenie, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach rozporządzenia 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.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest przy łącznym spełnieniu przesłanek, określonych w art. 61 ust. 1 ustawy, to jest:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Narzędziem służącym stwierdzeniu, czy zachodzą przesłanki ustalenia warunków zabudowy opisane w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zwana też analizą architektoniczno - urbanistyczną, której sporządzenie nakazuje § 3 rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588); Rozporządzenie to wydane zostało na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 61 ust. 6 i ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie analizy architektoniczno - urbanistycznej ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, ponieważ treść analizy jest jednym z głównych elementów materiału dowodowego, pozwalającym stwierdzić, czy zachodzą przesłanki do ustalenia warunków zabudowy w danej sprawie.

W myśl § 3 ww. rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone w odległości 192 m od granic terenu objętego wnioskiem, co spełnia przepisy szczególne.

Granice obszaru analizowanego obrazuje załącznik graficzny nr 1 do analizy.

Z dokonanej analizy, wynika, że nie można rozstrzygnąć sprawy zgodnie z wnioskiem inwestora, ponieważ projektowana inwestycja nie spełnia warunków wynikających z art. 61 ust 1 pkt 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując art. 61 ust.1 pkt 1, ww. ustawy, który stanowi, że co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - ustalono:

Obiekt objęty inwestycją to II kondygnacyjny obiekt usługowo-handlowy. Przedmiotem inwestycji jest jego częściowa nadbudowa do III kondygnacji na te same, co dotychczas cele. W obszarze funkcjonalnym występują budynki o różnych funkcjach i parametrach. Występują tu też obiekty handlowo-usługowe. Wnioskowana funkcja nie jest sprzeczna z funkcjami obszaru analizowanego.

Z grupy obiektów występujących w obszarze analizowanym do analizy porównawczej wybrano nieruchomości podobne, zabudowane obiektami najbardziej odpowiadającymi funkcji i cechom istniejącej zabudowy na wnioskowanej działce, tj. obiekty usługowo-handlowe dobudowane do budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub dobudowanych do innych obiektów usługowo-handlowych dostępnych z tych samych dróg osiedlowych.

Nieruchomościami najbardziej podobnymi do ocenianej, tj. nieruchomości zabudowane budynkami usługowo handlowymi w zwartej zabudowie, czyli dobudowanymi do innych budynków są tylko dwie nieruchomości w obszarze analizowanym. Nieruchomość, w skład której wchodzi działki oznaczone nr

geodezyjnym (10494/1, 10495/1, 10491/1) zabudowana I-II kondygnacyjnym budynkiem banku spółdzielczego (Utrata 4) oraz nieruchomości oznaczona działka nr 12297/2 zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem usługowo-handlowym (Utrata 2e).

Zasadą występującą w obszarze analizowanym jest, iż wszystkie budynki handlowo-usługowe są zlokalizowane na działkach, na których nie ma terenów komunikacyjnych, tj. dróg dojazdowych, placów i parkingów. Projektowana inwestycja nie wprowadza zmian w zagospodarowaniu terenu, tym samym nie ma wpływu na wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchnię terenu biologicznie czynną.

Dokonując analizy wskaźnika intensywności zabudowy ustalono:

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie objętym inwestycją obliczony, jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni nieruchomości wynosi 1,12 (1180/1051). Dla nieruchomości podobnych mieści się w przedziale 0,59 do 1,12. Średnia wynosi 0,94. Wnioskowany wskaźnik po nadbudowie będzie wynosił 1,32, tj. 40 % powyżej średniej, czyli istotnie będzie odbiegał od stanu zastanego. Potwierdza to również istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym. Wszystkie budynki usługowo-handlowe dobudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne są tylko I lub II kondygnacyjne. Zatem wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy od istniejącego, który jest wskaźnikiem maksymalnym. **Wnioskowana nadbudowa nie spełnia warunku kontynuacji ww. wskaźnika.**

Analizując warunek dotyczący kontynuacji cech zabudowy ustalono:

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się zgodnie z § 7 rozporządzenia. Zgodnie z jego treścią, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiadujących. Ww. wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Budynek objęty inwestycją jest położony w zwartej zabudowie pomiędzy dwoma budynkami: mieszkalnym wielorodzinnym XII kondygnacyjnym o wysokości około 39,0 m i usługowym jednokondygnacyjnym wysokości ok. 5,0 m. W drugim szczycie budynku mieszkalnego dobudowany jest I kondygnacyjny budynek usługowy o wys. około 5,0 m. Obecnie przedmiotowy budynek ma wysokość II kondygnacji, tj. około 8,5 m, po nadbudowie jego wysokość będzie wynosić ok. 11,5 m.

Wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może stanowić odniesienia do ustalenia wysokości projektowanej inwestycji, gdyż jest to budynek o innej funkcji i parametrach.

Wysokość górnej krawędzi elewacji budynków usługowych i handlowych dobudowanych lub wbudowanych w budynki mieszkalne w całym obszarze analizowanym waha się w przedziale od 4,0 do 8,5 m. Ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. do wysokości ok. 11,50 m, nie mieści się w przedziale istniejących wysokości budynków handlowych i usługowych występujących w obszarze analizowanym i będzie rażąco zakłócać istniejący ład przestrzenny. Wysokość budynku powinna być utrzymana na istniejącym poziomie, tj. ok. 8,5 m, co nie jest zgodne z wnioskiem inwestora.

Z dokonanej analizy wynika, iż istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich, nie pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla projektowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego, z uwagi na brak kontynuacji wskaźnika intensywności zabudowy i wysokości. **Brak jest zatem spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust.1, pkt 1 ustawy.**

Analizując dostęp komunikacyjny terenu lokalizacji ustalono, że teren projektowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

Analizując uzbrojenie terenu na działce nr geod. 12337/1 ustalono, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanej inwestycji.

Analizując pod kątem wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ustalono, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Analizując pod kątem zgodności inwestycji z przepisami szczególnymi ustalono:

- 1) teren inwestycji nie jest położony w granicach Suwalskiego Parku Krajobrazowego, ani na obszarze Natura 2000,
- 2) inwestycja nie jest położona na terenach ustalonych na podstawie przepisów odrębnych tj. terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się

- mas ziemnych,
- 3) planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć uciążliwych, wymagających postępowania w sprawie oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko,
 - 4) teren inwestycji nie jest położony w granicach objętych ochroną konserwatorską.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy decyzja taka jest m.in. zgodna z przepisami odrębnymi.

Takim odrębnym przepisem jest m.in. przepis § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), na podstawie którego to przepisu zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. W § 18 ust. 2 tegoż rozporządzenia nakazuje się dostosowanie liczby i sposobu urządzenia miejsc postojowych do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z powołanej treści przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych wynika zatem, że określenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest niezbędnym elementem, który musi znaleźć się w rozstrzygnięciu decyzji o warunkach zabudowy (por.; wyrok WSA w Krakowie z dnia 21 września 2011 r. II SA/Kr 1489/10, dostępny na stronie internetowej: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Inwestor we wniosku z dnia 30.05.2017 r. wskazał, że miejsca postojowe dla dodatkowej powierzchni usługowej planowanych lokali – 183,38 m² zostaną zabezpieczone na terenie sąsiednim, w ilości ustalonej w decyzji.

W obszarze analizowanym nie ma możliwości wskazania lokalizacji nowych miejsc postojowych. Również Inwestor na własnej działce nie ma możliwości ich wykonania. Nie ma zatem możliwości określenia wymaganej liczby miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji.

W wyniku nadbudowy powstanie dodatkowa powierzchnia usługowa i nowe lokale, które zwiększą potrzeby parkowania w tym rejonie. Jak już podano na wstępie analizy w obszarze analizowanym występuje ogromny deficyt miejsc postojowych. Obliczony w tym obszarze wskaźnik miejsc postojowych w stosunku do ilości lokali mieszkalnych wynosi 1 mp/2 lokale mieszkalne. Istniejące miejsca postojowe są wykorzystywane również przez użytkowników usług tu zlokalizowanych, których ilość jest też bardzo duża. Dodatkowe lokale to konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w sąsiedztwie inwestycji.

W sprawie możliwości wygospodarowania dodatkowych miejsc postojowych w sąsiedztwie inwestycji zasięgnięto opinii zarządcy dróg publicznych i Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

ZDiZ w Suwałkach w piśmie z dnia 9.06.2017 r. stwierdził brak takiej możliwości wzdłuż dróg publicznych. Natomiast Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach w swoim piśmie z dnia 26.06.2017 r. oświadczyła, że w chwili obecnej nie ma możliwości zapewnienia na ich terenie dodatkowych miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji. Ewentualna możliwość wygospodarowania kilku miejsc postojowych może zaistnieć po przebudowie istniejącego parkingu, pod warunkiem współfinansowania inwestycji przez firmę SEKURO Sp. z o.o..

Zapewnienie prawidłowej obsługi parkingowej służy ochronie ładu przestrzennego, gdyż wywiera duży wpływ na funkcjonalność przestrzeni znajdującej się w obszarze planowanej inwestycji. Zatem projektowanej inwestycji nie da się pogodzić z istniejącym stanem zagospodarowania i brak możliwości wykonania nowych miejsc postojowych.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzono, że **projektowana inwestycja nie jest zgodna z przepisem § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).**

Wydanie pozytywnej decyzji jest uzależnione od łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przeprowadzonej analizy wynika, że nie zostały spełnione łącznie warunki wyżej określone, dlatego też nie można rozstrzygnąć zgodnie z wnioskiem inwestora i decyzja o warunkach zabudowy polegająca na polegająca na nadbudowie części istniejącego budynku usługowego o jedną kondygnację, dobudowie dwóch dodatkowych biegów istniejącej klatki schodowej oraz nadbudowie istniejącego szybu dźwigu, w obiekcie znajdującym się na działce o nr geod. 12337/1, przy ul. Utrata 4c w Suwałkach, **nie może być pozytywna.**

Jednym z naczelných zadań gminy jest dbanie o należyte kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego. Natura ładu, jako formy uporządkowania przestrzeni nawiązuje wprost do definicji przestrzeni jako zbioru elementów, między którymi istnieją relacje natury geometrycznej. Synonimami ładu są takie atrybuty jak: harmonia, porządek, spójność, proporcjonalność, zgodność, równowaga i czytelność. Harmonijne uporządkowanie tych relacji jest istotą ładu przestrzennego.

Definicja urzędowa ładu przestrzennego, funkcjonująca w obiegu prawnym, znajduje się w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 1 zgodnie z którym ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Art.1 ust. 2 ww. ustawy stanowi, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego.

W ocenie tutejszego organu powstanie zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. obiektu usługowego o wysokości powyżej 2 kondygnacji łamie zasady zabudowy określone poprzez istniejącą zabudowę w obszarze analizowanym. Spowoduje zakłócenie istniejącego porządku, harmonii i proporcjonalności architektonicznej, tym samym zasady istniejącego ładu przestrzennego.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu i możliwość wypowiedzenia się na każdym etapie prowadzonego postępowania administracyjnego. pisemnym zawiadomieniem z dnia 01.06.2017 r. oraz w formie publicznego obwieszczenia, zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, pod adresem www.bip.um.suwalki.pl

Stosownie do art. 7 i 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego dnia 09.08.2017 r. powiadomiono strony o zebraniu dowodów i materiałów oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych akt w przedmiotowej sprawie w formie publicznego obwieszczenia, zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, pod adresem www.bip.um.suwalki.pl

Odnosząc się do zgłoszonych wniosków wyjaśniam.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich, nie upoważnia również inwestora do prowadzenia robót budowlanych.
2. Żaden przepis prawa nie uzależnia wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu administracyjnym;
3. W prowadzonym postępowaniu administracyjnym nie rozpatruje się zasadności inwestycji tylko jej zgodność z prawem.
4. Decyzja o warunkach zabudowy ocenia dopuszczalność wykonania na terenie wskazanym przez inwestora określonego we wniosku przedsięwzięcia. Dopiero na kolejnych etapach postępowania, tj. przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę organ bada i ocenia projektowaną inwestycję w zakresie spełnienia wymagań wynikających z przepisów ochrony środowiska, ochrony interesów osób trzecich oraz warunków technicznych.
5. Wniosek skarżących nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na fakt, iż podnoszone kwestie dotyczące zacieniania i uciążliwości są to kwestie techniczne, które rozstrzyga się na etapie pozwolenia na budowę, a nie na etapie ustalania warunków zabudowy.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk z siedzibą przy ul.A.Mickiewicza 1 w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Niniejszą decyzję doręcza się wnioskodawcy oraz zawiadamia się o jej wydaniu pozostałe strony w drodze obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach oraz opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Justyna Wołagiewicz

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1: 500 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:



Z up. PREZYDENTA
Miasta Suwałk
mgr inż. arch. Małgorzata Włoskowska
Naczelnik Wydziału Architektury
i Gospodarki Przestrzennej

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzona została na podstawie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Analizę przeprowadzono dla potrzeb decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję polegającą na nadbudowie części istniejącego budynku usługowego o jedną kondygnację, dobudowa dwóch dodatkowych biegów istniejącej klatki schodowej oraz nadbudowie istniejącego szybu dźwigu, w obiekcie znajdującym się na działce o nr geod. 12337/1, przy ul. Utrata 4c w Suwałkach, na wniosek SEKURO Sp. z o.o. z/s w Suwałkach, ul. Utrata 4c

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej.

Analizując warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustalono w zakresie:

- 1) spełnienia warunku wskazania co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej nowej zabudowy w zakresie kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych – brak kontynuacji wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy (art. 61 ust.1 pkt 1) – **nie spełniony**.
- 2) dostępu do drogi publicznej – dostęp odbywa się, (art. 61 ust. 1 pkt. 2) – **spełniony**,
- 3) zapewnienia wystarczającego uzbrojenia terenu - uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt. 3) – **spełniony**,
- 4) uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt. 4) – nie wymaga - **spełniony**,
- 5) zgodności z przepisami odrębnymi - decyzja nie jest zgodna z przepisem odrębnym obligującym do wykonania miejsc postojowych (art. 61 ust. 1 pkt. 5) – **nie spełniony**,

Wydanie pozytywnej decyzji jest uzależnione od łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przeprowadzonej analizy wynika, że nie zostały spełnione łącznie warunki wyżej określone, dlatego też nie można rozstrzygnąć zgodnie z wnioskiem inwestora i decyzja o warunkach zabudowy nie może być pozytywna.



Z up. PREZYDENTA
Miasta Suwałk

mgr inż. arch. Małgorzata Włoskowska
Naczelnik Wydziału Architektury
i Gospodarki Przestrzennej

