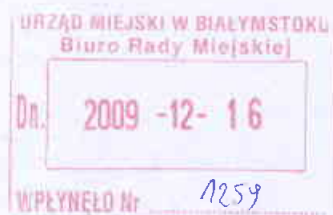


Białystok, dnia 11.12.2009r.

Nasz znak: A.VI.0057-2/09



**Pan Tomasz Madras**  
**Radny Rady Miejskiej Białegostoku**

W odpowiedzi na Pana interpelację zgłoszoną podczas XLIX sesji Rady Miejskiej Białegostoku w dniu 30.11.2009r., dotyczącą budowy nowego budynku mieszkalnego na Os. Młodych w rejonie ul. Ślusarskiej i ul. Gruntowej uprzejmie informuję, iż na terenach nie objętych planami zagospodarowania przestrzennego, możliwość zagospodarowania terenu wskazanego przez wnioskodawcę organ ustala w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawowym kryterium, które musi być spełnione aby organ mógł ustalić wymagania dla nowej zabudowy jest konieczność łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust.1 pkt 1-5 w/w ustawy ( m.in. w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz dostępu do drogi publicznej). Przy czym organ winien uwzględnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu ( Dz.U.Nr 164,poz.1588).

W celu określenia powyższych wskaźników zabudowy, wokół terenu objętego wnioskiem organ wyznacza obszar analizowany. Granice tego obszaru zgodnie z § 3 pkt 2 w/w rozporządzenia organ określa w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy rozpatrywaniu wniosków dotyczących ustalania warunków zabudowy budynku mieszkalnego przy ul. Ślusarskiej i ul. Gruntowej wykazała, że nie ma przeciwwskazań do wydania decyzji, o którą wnioskował Inwestor. Należy podkreślić, iż Inwestor występował dwukrotnie do tut. organu o ustalenie warunków zabudowy w powyższej sprawie.

Analiza urbanistyczna wykazała, iż na terenie objętym analizą znajdują się budynki od V do XI kondygnacji. W bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji są budynki

mieszkalne wielorodzinne V- kondygnacyjne z poddaszem użytkowym, których wysokość sięga do 24,0m. Nieco dalej przy ul. Zwycięstwa budynki XI- kondygnacyjne o wysokości około 33,0m.

W decyzji o warunkach zabudowy z dnia 02.10.2008r. organ w wyniku rozpatrzenia ustalił możliwość realizacji wysokości budynku do 24,0m - biorąc pod uwagę gabaryty budynków leżących w bezpośrednim sąsiedztwie. Od tej decyzji odwołał się Inwestor do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku. Kolegium uchyliło zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Białegostoku i przekazało sprawę do ponownego rozparzenia organowi I instancji. Zdaniem Kolegium istotnym uchybieniem było niewłaściwe przeprowadzenie analizy w zakresie dotyczącym wysokości budynku i w efekcie wyznaczenie w decyzji mniejszej wysokości budynku niż wysokość, o którą wnioskował Inwestor.

Po ponownej analizie urbanistycznej tut. organ mając na względzie uwagi organu II instancji ustalając wysokość planowanego obiektu wziął pod uwagę także budynki XI – kondygnacyjne przy ul. Zwycięstwa co umożliwiło rozpatrzenie wniosku zgodnie z żądaniem Inwestora (ustalenie wysokości do 26,0m).

Podsumowując należy wyjaśnić, że wysokość projektowanych budynków na terenach na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wyznacza się zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu, na podstawie średniej wysokości budynków w terenie analizowanym. Przy czym przepisy dopuszczają możliwość przyjęcia innej wysokości jeśli wynika to z tej z analizy, co oznacza, że w niektórych sytuacjach dopuszcza się przyjęcie nawet max. wysokości budynków na tym terenie, o czym decyduje uprawniony urbanista.

Przepisy regulujące kwestie planistyczne nie nakazują w decyzji o warunkach zabudowy wskazywania ilości kondygnacji a jedynie wysokość obiektu.

Społeczne skutki zagęszczania ludności nie są regulowane przepisami postępowania administracyjnego a w takim trybie ustalane są warunki zabudowy zatem nie mogą mieć też wpływu na wydanie decyzji w tym zakresie. Kwestie te mogą być natomiast przedmiotem rozważań na etapie tworzenia prawa miejscowego jakim są plany zagospodarowania przestrzennego.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

*Adam Polakowski*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

DYREKTOR DEPARTAMENTU

14.12.09

*Donat Kuczyński*  
mgr inż. arch. Donat Kuczyński