

Odnosząc się do poruszonego przez Państwa protestu, pragnę poinformować, iż w tut. urzędzie toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji: „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami postojowymi w hali garażowej (część podziemna)”, przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid.: 4712/4, 4713 (obręb 20 – Scalenie), położonych przy ul. Amarantowej w Ciechanowie.

Decyzja o warunkach zabudowy jest początkowym etapem procesu inwestycyjnego. Ma ona wstępny, ogólny charakter i określa jedynie czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Rozstrzygnięcie o konkretnym usytuowaniu projektowanej inwestycji podejmuje zawsze dopiero organ architektoniczno-budowlany, zatwierdzając projekt budowlany i udzielając pozwolenia na budowę (starostwo powiatowe).

Wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest możliwe po ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia spełnienia tych warunków przeprowadzana jest analiza urbanistyczna. Prawidłowa realizacja zasady dobrego sąsiedztwa wymaga uwzględnienia działek zabudowanych, położonych w granicach obszaru analizowanego. W rozpatrywanym przypadku, obszar objęty analizą urbanistyczną wystarczająco charakteryzuje istniejącą zabudowę, która umożliwia określenie parametrów zabudowy dla planowanej inwestycji. Biorąc pod uwagę lokalizację terenu inwestycji w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, analizie poddano zarówno budynki mieszkalne wielorodzinne, jak i budynki mieszkalne jednorodzinne. Podejście takie daje w niniejszym przypadku jedyny właściwy, dla potrzeb poprawnego kształtowania nowej zabudowy, obraz zagospodarowania przedmiotowego obszaru analizowanego.

Określając wymagania w zakresie kontynuacji funkcji organ winien mieć na względzie rzeczywisty sposób wykorzystania terenów sąsiednich i uwzględnić zabudowę jednorodziną oraz wielorodziną, natomiast przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy mogło by być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu.

Ponieważ wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w niniejszym przypadku spełnione, nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji. Odmienną sprawą jest kwestia parametrów nowej zabudowy.

Mając na uwadze zasadę dobrego sąsiedztwa, wynikającą z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy jak i zadeklarowaną w art. 6 ust. 2 pkt 1 tej ustawy zasadę wolności zagospodarowania terenu oraz w art. 2 pkt 1 tej ustawy - aspekt ładu przestrzennego, parametry planowanej inwestycji powinny nawiązywać do parametrów zabudowy znajdującej się w jej najbliższym sąsiedztwie.

Za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy uznać należało zarzuty związane z kwestią zacieniania działki sąsiedniej. Zarzuty te zbadane być mogą bowiem dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę. Podkreślić należy jednocześnie, iż decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza ostatecznego usytuowania obiektu. Wszelkie kwestie związane z precyzyjnym posadowieniem budynku ustala organ architektoniczno budowlany w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Organ administracji publicznej wydając przedmiotową decyzję będzie musiał oprzeć tą czynność na wyraźnie wskazanej normie prawnej i nie wolno mu przekroczyć granic, które norma ta wyznacza. Podstawą odmowy wydania wnioskowanej decyzji nie mogą być protesty i niezadowolenie z inwestycji mieszkańców. Możliwość oparcia przez organy decyzji negatywnej na braku aprobaty społecznej, czyniłoby z decyzji o warunkach zabudowy orzeczenie o charakterze zbliżonym do uznaniowego. **Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową i nie można odmówić jej wydania, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.**

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Ciechanów

/-/ Iwona Kowalczuk

Zastępca Prezydenta Miasta