

Blachownia, dnia 30.11.2020 r.

Burmistrz Blachowni
Urząd Miejski w Blachowni
ul. Sienkiewicza 22
42-290 Blachownia

Wnioskodawca: Tak 4 Sp. z o.o. sp. k.

Strona: Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Blachowni
ul. Bankowa 9
42-290 Blachownia

GKN.6730.143.2020

ODPOWIEDŹ NA WNIOSEK

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

W imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni – jako Zarząd Spółdzielni (załączam odpis z KRS Spółdzielni) – wnoszę o wydanie decyzji administracyjnej odmawiającej wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu spółce Tak 4 Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Bytomiu na nieruchomości dz. ew. nr 648/4 i 648/5 w obrębie ew. 0001 Blachownia.

Wskazuję, że dz. ew. nr 648/4 i 648/5 w obrębie ew. 0001 Blachownia na którym wnioskodawca planuje przeprowadzenie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego sąsiadują bezpośrednio lub w pobliżu 648/6z nieruchomościami podlegającymi zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni m.in. dz. ew. 985/1, 985/8, 648/6, 650/5. Przez nieruchomości objęte wnioskiem złożonym w sprawie przebiega infrastruktura pozwalająca na dostawy mediów dla budynków mieszkalnych pozostających pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni. W załączeniu przedstawiam przekazaną uprzednio (tj. w 2019 r) przez obecnego właściciela nieruchomości mapę inwentaryzacyjną infrastruktury podziemnej na przedmiotowej nieruchomości. Infrastruktura ciepła jest objęta służebnością na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni – służebność ustanowiono zgodnie z treścią aktów notarialnych, z dnia 08.12.2009 r., repertorium A nr 10549/2009 i z dnia 11.01.2010 r. repertorium A nr 143/2010 oraz 127/2010 sporządzonych w Kancelarii Notarialnej przed Notariuszem Marią Białas. Stosowne wpisy winny być ujawnione w kw przedmiotowej nieruchomości. Wnoszę o zobowiązanie wnioskodawców do przedłożenia aktualnego pełnego odpisu z kw przedmiotowej nieruchomości, uwzględniającego wpisy dot. służebności ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości ewentualnie wnoszę o zobowiązanie w/w Notariusza do

przedłożenia odpisów w/w aktów notarialnych. Jak wynika z załączonej mapy inwentaryzacyjnej w gruncie znajdują się również pozostała infrastruktura, w tym kanalizacyjna (obejmuje to również infrastrukturę należącą do osób trzecich). Planowana inwestycja niewątpliwie narusza interes prawny Spółdzielni – albowiem zagraża możliwości czynienia użytku z przysługujących jej praw – m.in. zastrzeżonej na jej rzecz służebności przesyłu (przepisy o służebnościach przesyłu, służebnościach gruntowych uregulowane są w przepisach kodeksu cywilnego). Podkreślenia wymaga, że planowana przez wnioskodawcę inwestycja obejmuje prace ziemne, w tym parking podziemny – wobec czego obawy Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni są rzeczywiste.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10.04.2018 r., o sygn. akt II OSK 2576/17 wskazano odmowa uwzględnienia wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy może mieć miejsce, gdy uwzględnienie żądania inwestora stoi w sprzeczności z interesem publicznym oraz słusznym interesem osób trzecich. Naczelny Sąd Administracyjny w omawianym wyroku podkreślił, że słuszny interes osób trzecich powinien być rozumiany jako interes prawny. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, iż w sprawach inwestycyjno-budowlanych występuje szczególna konieczność stosowania wykładni systemowej oraz funkcjonalnej. Dotyczy to przede wszystkim interpretacji przepisów prawa materialnego, które mają zastosowanie wprost, jak np. art. 61 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako: u.p.z.p.) lub też stanowią systemową podstawę dla oceny konkretnej sprawy, jak np. art. 2, 7, 21 i 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego czy art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 6, 7 i 9 oraz art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego stosując art. 61 u.p.z.p. należy mieć na względzie treść art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., zgodnie z którym 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. Niewątpliwie przedmiotowo planowana inwestycja zagraża prawom zastrzeżonym na rzecz podmiotów trzecich, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni.

Przedmiotowa inwestycja w świetle jej parametrów wskazanych przez wnioskodawcę w załączniku do wniosku tj. „Załącznik A” – nie jest możliwa do wykonania na przedmiotowej nieruchomości albowiem obejmuje posadowienie budynku o długości „6641m +/- 20% m” oraz szerokości „1621m +/- 20% m”. Założenie wnioskodawcy wielokrotnie przekracza warunki/parametry wskazanej przez wnioskodawcę nieruchomości. We wniosku nie wskazano również wymaganych informacji na temat geometrii dachu projektowanego budynku. Uniemożliwia to odniesienie się w szczególności do projektowanej inwestycji.

Nadto należy jednoznacznie wskazać, że na nieruchomościach sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością znajdują się budynki wielorodzinne typu mieszkalnego pozostające pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni a planowana zabudowa przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę spowoduje znaczne zacielenie działek

sąsiadujących co spowoduje niemożność właściwego korzystania z nieruchomości przez mieszkańców zamieszkujących budynku wielorodzinne Spółdzielni oraz uniemożliwi korzystanie z części wspólnych nieruchomości w celach wypoczynkowych. Dalszą przesłanką negującą możliwość przeprowadzenia przedmiotowej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości jest również negatywny wpływ budowy na stosunki środowiskowe i powodowanie hałasu dla mieszkańców budynków sąsiadujących. Do wniosku nie załączono żadnej dokumentacji wskazującej na wpływ planowanej inwestycji na środowisko naturalne. Powyższe skutkuje negatywnymi konsekwencjami dla znacznej liczby mieszkańców Gminy Blachownia i narusza ich prawo do spokojnego zamieszkiwania – co również powinno być uwzględnione przez organ postępowania przy rozstrzygnięciu sprawy.

Do przedmiotowego wniosku nie załączono żadnej dokumentacji formalno-prawnej wykazującej umocowanie osoby sygnującej wniosek do reprezentacji wnioskodawcy zgodnie z kodeksem spółek handlowych. De facto nie wiadomo czy osoba sygnująca wniosek zgodnie z przepisami prawa reprezentuje wnioskodawcę.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Blachowni jednoznacznie sprzeciwia się przeprowadzeniu przedmiotowej inwestycji i wnosi o odmowę wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wnioskodawcy.

Po zebraniu całości materiałów postępowania, w tym po jego uzupełnieniu zgodnie z powyższymi uwagami wnoszę o udzielenie 14 dniowego terminu celem zapoznania się ze wskazanymi materiałami a nadto wnoszę o udzielenie 14 dniowego terminu celem zajęcia ostatecznego stanowiska w sprawie.

.....

.....