



Pan
Patryk Jaskulski
Radny Rady Miasta
- w miejscu

Nasz znak: WAIb-III .0003.1.2023.IK

Dotyczy: **interpelacji nr 4766** z dnia 09.02.2023 r. w sprawie inwestycji na terenie nieruchomości dz. nr 36 z obrębu 2067 przy ul. Okrzei 80 w Szczecinie

Gracyny Pami Rodnyj

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 09.02.2023 r. przedstawiam następujące informacje: Organ administracji architektoniczno -budowlanej w dniu 08.01.2021r. decyzją nr 32/21 udzielił pozwolenia na „*rozbudowę i przebudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Okrzei 80 w Szczecinie (dz.nr 36 o. 2067)*” w oparciu o przepisy prawa, w tym o Ustawę Prawo budowlane oraz Kodeks Postępowania Administracyjnego.

Stosownie do art. 35 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ sprawdził: zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;

Podkreślić należy, iż w myśl art. 35 ust. 4 Ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 w/w ustawy, organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Do wniosku o pozwolenie na budowę został dołączony projekt budowlany wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, posiadającą zaświadczenie z izby branżowej aktualne na dzień wykonania projektu. Projektant zgodnie z art. 20 ust.4 U stawy Prawo budowlane, złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami

oraz zasadami wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa zawierała analizę przesłaniania i nasłonecznienia obiektów sąsiadujących (wykonaną przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane), uwzględniającą przepisy zawarte w § 13 i § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Jednocześnie wyjaśniam, że zarówno warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jak i przepisy zawarte w Ustawie Prawo budowlane nie regulują kwestii sytuowania zabudowy względem istniejących paneli fotowoltaicznych.

Postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę prowadzone było zgodnie z zasadami Kodeksu postępowania administracyjnego oraz Ustawą Prawo budowlane. Strony postępowania brały czynny udział na każdym etapie postępowania.

Od decyzji Prezydenta Miasta Szczecin nr 32/21 z dnia 08.01.2021r. strona postępowania wniosła odwołanie. Wojewoda Zachodniopomorski decyzją z dnia 06.04.2021r utrzymał w mocy wymienioną wyżej decyzję o pozwoleniu na budowę, stwierdzając brak naruszenia przez organ I instancji przepisów postępowania administracyjnego. Strona odwołująca się wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, który prawomocnym wyrokiem z dnia 10.02.2022r. oddalił skargę stwierdzając zgodność z prawem wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę

Następnie strona skarżąca złożyła do Wojewody Zachodniopomorskiego wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta Szczecin nr 32/21 z dnia 08.01.2021r. o pozwoleniu na budowę oraz decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 06.04.2021r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego Wojewoda Zachodniopomorski przekazał wniosek Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego, który postanowieniem z dnia 23.09.2022r. odmówił wszczęcia postępowania, gdyż „*po wydaniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie wyroku z 10 lutego 2022r. „sygn.. akt II SA/Sz 746/21, oddalającego skargę Pana Piotra Kornackiego na decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego z 6 kwietnia 2021r. znak: AP-2.7840.30-2.2021.PZ, niedopuszczalne jest prowadzenie przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności tej decyzji*”

Odpowiadając na zadane w interpelacji zapytania wyjaśniam:

Nieruchomość przy ul. Okrzei 80 w Szczecinie objęta jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Reymonta” (Uchwała NR XLV/1316/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 października 2018 r.), położona jest w terenie elementarnym o symbolu Z.P.5040.MN.

Położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy obrazuje załącznik graficzny do w/w planu .
Według użytych w planie określeń, nieprzekraczalna linia zabudowy to linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy.
Nieprzekraczalną linię zabudowy w/w plan wyznaczył w licu budynków od strony ul. Okrzei.
Ustalenia ogólne planu dopuszczają wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy, w zabudowie szeregowej, przedsionków oraz nadbudowy przedsionków, na odległość nie większą niż 2,0 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy 6 m².
Budynek przy ul. Okrzei 80 w Szczecinie, ani jego otoczenie nie są ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza rozbudowę budynków mieszkalnych na zasadach określonych planem:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej – 35%,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 12,5 m,
- przy rozbudowie budynków mieszkalnych wysokość nie większa niż istniejąca wysokość obiektu.

Projektant, posiadający wymagane uprawnienia budowlane, wykazał w dokumentacji projektowej spełnienie wszystkich ustaleń planu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planach miejscowych określa się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące m.in. intensywność zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną, wysokość zabudowy przy uwzględnieniu dziedzictwa kulturowego i zabytków, środowiska, przyrody, krajobrazu. Wszystkie te parametry zostały określone w planie „Pogodno – Reymonta” w Szczecinie, który podlegał obowiązkowi uzgodnienia przez organ d.s. ochrony zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem charakteru zabudowy w obszarze planu.

Intencją planu jest ochrona historycznej struktury przestrzennej zabudowy wraz z ulicą Okrzei i ekspozycja jej oryginalnej kompozycji z przestrzeni publicznej ulic. Plan pozwala na rozbudowę budynku „na zapleczu” od strony ogrodowej, jednakże plan nie ustala w jaki sposób może być obiekt rozbudowany.

Taką decyzję w toku procedury sporządzania projektu planu podjął Wojewódzki Konserwator Zabytków ważąc ochronę wartości konserwatorskich i potrzeby rozwojowe mieszkańców w bardzo ograniczonych kubaturowo i metrażowo obiektach zabudowy szeregowej. Uzgodnił projekt planu i wskazał zasady rozbudowy historycznej struktury przestrzennej.

Miejscowy plan jest zbiorem zasad, pozostałe zagadnienia związane z rozbudową muszą spełniać warunki określone w aktach przepisów odrębnych. Tak więc plan wskazuje zasady rozbudowy, natomiast wszelkie pozostałe aspekty dotyczące zabudowy na granicy działki, w tym przesłanianie i nasłonecznienie pomieszczeń mieszkalnych (a nie instalacji lub terenu ,itp.) określają odrębne przepisy, w tym m.in. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Prawo budowlane .Poruszone problemy zacieniania mieszkań i instalacji fotowoltaicznej nie mieszczą się w zakresie problematyki planu miejscowego.

Kwestia pilnej zmiany w planie miejscowym, dotycząca wprowadzenia bardzo szczegółowych rozwiązań budowlanych dotyczących rozbudowy budynków, w tym przypadku budynku szeregowego, nie jest możliwa z uwagi na fakt, że przedmiotowa rozbudowa uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę. Zmiana planu nie spowoduje wstrzymania czy rozbiórki części już wzniesionych, ponieważ powstały pod rządami określonych przepisów i uzyskały stosowne pozwolenie. Obowiązujące prawo miejscowe wprowadziło zasady i możliwości rozwojowe wnioskowane m.in. przez mieszkańców i nie można tego w mechaniczny sposób odebrać zmianą planu, bez ryzyka roszczeń z tytułu utraty możliwych korzyści wynikających z obowiązującego dotychczas prawa miejscowego.

Z poważaniem,
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
Daniel Wacinkiewicz
Daniel Wacinkiewicz