



Szczecin 2024.04.

Pan
Andrzej Radziwinowicz
Radny Rady Miasta
- w miejscu

Nasz znak: WAIb-III.0003.2.2024.TS

Dotyczy: **zapytania nr 5843** z dnia 27.03.2024r. w sprawie budynku jednorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 123/5 z obrębu 2077 przy ul. Wołogoskiej 2b w Szczecinie.

Szanowny Panie Radzyl

Odpowiadając na Pana zapytanie informuję, że Prezydent Miasta Szczecin decyzją Nr 1099/09 z dnia 31.07.2009r., znak: WUiAB/IIIDK/73531/152/09, UNP: 23577/WUiAB/-I/09 udzielił pozwolenia na budowę: „*inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny przy ul. Wołogoskiej 2b w Szczecinie oraz zewnętrznej instalacji gazowej, energetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej*”, w oparciu o decyzję Nr 107/08 z dnia 21.02.2008r., znak: WUiAB.V.HA/7331/936/07 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na „*rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny*” na terenie działki nr 123/5 z obrębu 2077 przy ul. Wołogoskiej 2b w Szczecinie. Powyższe decyzje nie obejmowały zmiany sposobu użytkowania zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną, ani lokalizacji usług wbudowanych, a w budynku zaprojektowano jeden lokal mieszkalny.

Obecnie obszar działki nr 123/5 z obrębu 2077 przy ul. Wołogoskiej 2b w Szczecinie zlokalizowany jest w terenie elementarnym Z.P.4145.MN,U Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Somošierry” w Szczecinie (Uchwała Nr XXVII/790/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 lutego 2013r.; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013r. Poz. 1202), którego ustalenia szczegółowe zawarte w §151 ust. 1, wyznaczają dla ww. terenu elementarnego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą i bliźniaczą z dopuszczeniem usług wbudowanych. Ponadto ustalenia ogólnego planu zawierają w §6 ust. 3 pkt 8 zakaz lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej w obszarach jednorodnych zespołów zabudowy jednorodzinnej na terenie osiedla. W świetle powyższych zapisów przekształcenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną na nieruchomości przy ul. Wołogoskiej 2b jest sprzeczne z ustaleniami planu.

Zgodnie z zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy *Prawo budowlane* definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego: „*należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku*”, co uniemożliwia lokalizację więcej niż dwóch lokali w budynku jednorodznym przy ul. Wołogoskiej 2b.

Ad. 1. W świetle przepisów art. 54 ust. 1 i art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, do użytkowania budynku jednorodzinnego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim Szczecin) o zakończeniu budowy. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku jednorodzinnego nie jest wymagana przepisami ww. ustawy.

Samodzielnym lokalem w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2021r. Poz. 1048 t.j. ze zm.), jest „wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”. Zgodnie natomiast z przepisami art. 2 ww. ustawy:

„1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy.

1b. Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.”

Z uwagi na treść ww. przepisów, organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem zaświadczenia o samodzielności lokali ma obowiązek dokonania weryfikacji przedłożonej inwentaryzacji lokali, zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i prawnym. Zgodnie z art. 218 §1 k.p.a., w przypadku gdy o wydanie zaświadczenia ubiega się osoba ze względu na swój interes prawny, organ administracji publicznej obowiązany jest wydać zaświadczenie, gdy chodzi o potwierdzenie faktów lub stanu prawnego, wynikających z prowadzonej przez ten organ ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu. Jeżeli potwierdzenie faktów lub stanu prawnego nie wynika z wiedzy organu, a w szczególności z prowadzonej przez ten organ ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu, wówczas organ korzystając z dyspozycji art. 218 §2 k.p.a, może przeprowadzić w koniecznym zakresie postępowanie wyjaśniające. Zakres postępowania wyjaśniającego prowadzonego przed wydaniem zaświadczenia jest zatem ograniczony do analizy posiadanej przez organ dokumentacji w ww. zasobach.

Ad. 2. Na obecnym etapie ze względu na brak dokumentacji świadczącej o zakończeniu rozbudowy i nadbudowy budynku przy ul. Wołogoskiej 2b oraz brak inwentaryzacji powstałych w jej wyniku lokali, nie jest możliwe dokonanie oceny, czy spełniają one wymogi samodzielnych lokali.

Z powiatu szczecińskiego

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
Lukas Kadlubowski
Lukasz Kadlubowski