



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin
Daniel Wacinkiewicz
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. +4891 42 45 207, fax +4891 42 45 209
dwacin@um.szczecin.pl; www.szczecin.eu

Szczecin, 2023-12-19

Pan
Leszek Duklanowski
Radny Rady Miasta
- w miejscu

Nasz znak: WAiB-III.0003.2.2023.IK

Dotyczy: zapytania nr 5473 z dnia 08.12.2023r. w sprawie inwestycji na terenie nieruchomości przy ul. Wroniej 43 (działka nr 6/47 z obrębem 2051) i ul. Wroniej 45 (działka nr 6/49 z obrębem 2051) w Szczecinie.

Szanowny Panie Radny,

Odpowiadając na Pana zapytanie informuję, że osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Wroniej, usytuowane na działce nr 6 z obrębem 2051 (numer działki przed podziałem), powstało w oparciu o decyzję nr 1546/11 o pozwoleniu na budowę wydaną dnia 28.09.2011r. Decyzja ta wydana była na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 73/2010 z dnia 22.02.2010 r. W oparciu o w/w decyzję o warunkach zabudowy dokonano też podziału działki nr 6 z obrębem 2051 na 24 działki z przeznaczeniem pod zabudowę budynkami jednorodzinными oraz jedną działkę przeznaczoną do obsługi komunikacyjnej (decyzja o zatwierdzeniu podziału z dnia 04.01.2013r. znak: BGM-I.6831.2.344.2012.MS).

Jak z powyższych informacji wynika podział działki nr 6 nastąpił w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Obecnie obowiązujący na tym obszarze Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Inspektowa” w Szczecinie, uchwalony przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XVI/378/16 z dnia 23 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 poz. 1139) wszedł w życie 10.04.2016 r. W oparciu o ten plan dokonywane były jeszcze podziały korygujące przebieg granic działek, ale nie prowadzące do powstania większej ilości działek niż powstałych w wyniku pierwotnego podziału. W wyniku tych podziałów nie powstały nowe działki budowlane.

Teren działek nr 6/46 i 6/49 z obrębem 2051 objęty był wspomnianą wyżej decyzją z 28.09.2011 r. o pozwoleniu na budowę. Inwestor, Skarbonka Development Sp. z o.o. wystąpił o wygaszenie pozwolenia na budowę w zakresie tych dwóch działek. Decyzją z dnia 30.01.2023r. pozwolenie na budowę zostało wygaszone zgodnie z wnioskiem.

W dniu 13.04.2023r. Skarbonka Development Sp. z o.o. złożyła wniosek o pozwolenie na budowę obejmujące budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości przy ul. Wroniej 43 (działka nr 6/47 z obrębem 2051) i przy ul. Wroniej 45 (działka nr 6/49 z obrębem 2051). Decyzją Nr 512/23 z dnia 14.07.2023r. zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla w/w inwestycji.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany został wykonany przez osobę o odpowiednich uprawnieniach budowlanych i legitymującą się

aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy Prawo budowlane projektant oświadczył, że projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Działkę inwestycyjną (budowlaną) stanowią dwie działki geodezyjne: nr 6/46 i 6/49 z obrębu 2051 o łącznej powierzchni 597m² (307m²+ 290m²). Jak wynika z pkt. 5 opisu technicznego do projektu zagospodarowania terenu – „zestawienie powierzchni terenu inwestycji (działka nr 6/46 i 6/49)” - powierzchnia zabudowy budynkami wynosi 173,4m² (86,7m² + 86,7m²) co stanowi **29,04%** powierzchni działek. Natomiast powierzchnia biologicznie czynna stanowi 254,4m² + 59,6m² (40% z 149,00m² projektowanej powierzchni ażurów) wynosi 314m² co stanowi **52,59%** powierzchni działek.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w terenie elementarnym Z.K.3023.MN,U miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo - Inspektowa” w Szczecinie o następujących ustaleniach m.in.:

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

a) wolno stojąca,

b) bliźniacza;

(...)

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;

(...)

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

(...)

3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

Projektant wykazał więc, że przedmiotowa inwestycja została zaprojektowana zgodnie z obowiązującym miejscowym planem.

Odpowiadając na pytania zawarte w interpelacji wyjaśniam:

Ad. 1

Jak wykazano powyżej, powierzchnia zabudowy projektowanych budynków wynosi 29,04% i jest zgodna z zapisami w/w planu.

Ad 2 i 3

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz. 682 t.j.). Zgodnie z zapisami art. 35 ust. 1 cyt. wyżej ustawy organ administracji architektoniczno – budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę m.in. sprawdza:

- zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- wykonanie projektu przez osobę o odpowiednich uprawnieniach budowlanych

i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Przepisy ustawy Prawo budowlanej nie upoważniają organu administracji architektoniczno – budowlanej do weryfikacji dokonanych przez projektanta obliczeń i analiz. Organ ten sprawdza jedynie zgodność wskazanych parametrów z zapisami obowiązującego na terenie inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowej sprawie projektant, zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy Prawo budowlane oświadczył, że projekt budowlany dotyczący budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości przy ul. Wroniej 43 (działka nr 6/47 z obrębu 2051) i przy ul. Wroniej 45 (działka nr 6/49 z obrębu 2051) został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

W myśl art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 tej ustawy, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad 4

Wskazany zapis § 29 ust. 3 pkt. 5 cyt. wyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo - Inspektowa”: „*minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej (...)*” dotyczy nowo wydzielanych działek i obowiązuje w procedurze dokonywania podziałów zgodnie z przepisami art. 93 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami. Jak wyjaśniono na wstępie odpowiedzi dokonane zostały podziały korygujące przebieg granic działek. W wyniku tych podziałów nie powstały nowe działki budowlane.

Z powołaniem,

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Daniel Wacinkiewicz

Daniel Wacinkiewicz