



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

**Daniel Wacinkiewicz**

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

tel. + 4891 42 45 209, +4891 42 25 302

fax +4891 42 45 207

dwacin@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, dnia 30 września 2022r.

**Pan**  
**Łukasz Kadłubowski**  
Radny Rady Miasta Szczecin  
w miejscu

znak: BPM.I.0003.1022.2022.BŚ  
WAiB-IV.670.3.2022.BM

**dotyczy:** interpelacji nr 4491 z dnia 19.09.2022r. w sprawie zmiany mpzp Osów-Andersena w zakresie dotyczącym osiedla Skarbówek.

*Szanowny Panie Radny,*

Odpowiadając na Pana interpelację informuję, że:

**Ad. 1.** Wielokrotnie w pismach kierowanych do Stowarzyszenia Mieszkańców Osiedla Skarbówek zwracano uwagę na fakt, że zmiana funkcji terenu z rekreacyjnej na mieszkaniową nie była podejmowana, ponieważ nie jest możliwa z uwagi na sprzeczność z przepisami techniczno – budowlanymi (np. parametry pomieszczeń budynków mieszkalnych - wysokość dla pomieszczeń letniskowych 2,2 m, dla pomieszczeń mieszkalnych 2,5 m, niespełnione odległości budynków od granic działek, budynków od budynków, przepisy przeciwpożarowe itd.). Szczegółowe informacje w tej sprawie zamieszczono w piśmie znak: BPPM.II.322.85.2020.AS.1763 z dnia 29.09.2020 r.

Wykonano wstępne badania, analizy uwarunkowań, odbyły się wizje lokalne, które wykazały, że enklawa domów rekreacyjnych nie spełnia wymogów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozwalającej na uznanie terenu za teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ potwierdza to stan rzeczywisty i konkretne dane, w związku z tym Gmina Miasto Szczecin nie ma potrzeby zlecenia i finansowania opracowania z przyczyn oczywistych.

Z uwagi na fakt, że mieszkańcy mają odrębną opinię w tej sprawie, w ww. piśmie zaproponowano opracowanie ekspertyzy, która potwierdzi racje mieszkańców. Ekspertyza nie dotyczy możliwości zmiany planu miejscowego. To ekspertyza rzeczoznawcy oparta na rzeczywistym stanie techniczno-budowlanym zespołu zabudowy, stanowiąca ocenę rozwiązań technicznych i możliwości użytkowej zespołu zabudowy i jego poszczególnych elementów, wskazuje zalecenia i niezbędne rozwiązania w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym gwarantujących bezpieczeństwo ludzi i mienia. Badanie zgodności z przepisami prawa obiektów lub ich zespołu (stanowiących własność prywatną) nie wchodzi w zakres planowania przestrzennego i nie stanowi zadań własnych gminy.

**Ad. 2.** Nie jest możliwe dopuszczenie lokalizacji domów mieszkalnych na terenie elementarnym Z.O.3052.ZD (ogrody działkowe) i terenie Z.O.3054.UT

(zabudowa rekreacyjna) bez zmiany funkcji terenu, ponieważ byłoby to sprzeczne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena” (Uchwała nr XXII/571/08 z późniejszymi zmianami). Ponadto zgodnie z Ustawą z dnia 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073):

*Art. 3. Celem rodzinnego ogrodu działkowego jest m. in. zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwienie prowadzenia upraw ogrodniczych.*

*Art. 5. ROD stanowią tereny zielone i podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także w przepisach dotyczących ochrony przyrody i ochrony środowiska.*

*Art. 6. Organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego tworzą warunki dla rozwoju ROD.*

*Art. 12. Na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej.*

*Art. 13. 1. Na terenie działki nie może znajdować się:*

- 1) altana działkowa niespełniająca wymagań określonych w art. 2 pkt 9a;*
- 2) obiekt gospodarczy o powierzchni zabudowy przekraczającej 35 m<sup>2</sup> oraz o wysokości przekraczającej 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich.*
- 2. W przypadku powzięcia informacji, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę działkową lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, stowarzyszenie ogrodowe zgłasza naruszenie do właściwego organu administracji publicznej.*
- 3. Naruszenie stwierdzone przez właściwy organ administracji publicznej stanowi podstawę do rozwiązania umowy w trybie określonym w art. 36 ust. 3.*

Zgodnie z ww. ustawą w granicach ogrodu dopuszcza się jedynie realizację altany działkowej o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>, tym samym zabudowa mieszkaniowa nie jest możliwa. Na terenie Z.O.3054.UT przeznaczonym na zabudowę rekreacji indywidualnej również nie jest możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, ponieważ byłoby to sprzeczne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena” (Uchwała nr XXII/571/08 z późniejszymi zmianami).

Zabudowę mieszkaniową tj. budynki mieszkalne jednorodzinne można lokalizować wyłącznie na terenach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych (taka sytuacja tu nie ma miejsca).

**Ad. 3.** Dojazd do istniejących budynków rekreacyjnych oraz pojedynczych budynków uznanych jako mieszkalne (np. w drodze sądowej) odbywa się i odbywać się będzie na zasadach dotychczasowych. Nie jest to teren zabudowy mieszkaniowej, na którym do obsługi komunikacyjnej wymagany jest układ drogowy o odpowiednich parametrach (niemożliwych do spełnienia w istniejącym układzie przestrzennym), utwardzeniu i wyposażeniu, ale enklawa domków rekreacyjnych obsługiwana przez istniejące wąskie aleje i drogi ogrodowe do parceli ogrodów.

*z poważaniem,*

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

*Daniel Wacinkiewicz*

Daniel Wacinkiewicz