



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 2019-06-11

Pani
Dominika Jackowski
Radna Rady Miasta Szczecin
Pan
Łukasz Kadłubowski
Radny Rady Miasta Szczecin

w miejscu

Wasz znak: BPM.I.0003.660.2019.AB
Nasz znak: WUiAB-S.0003.38.2019.WR

Dotyczy:
interpelacji nr 660 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Poznańskiej w Szczecinie, w granicach działki nr 38/9 z obrębem 3074

Szanowni Państwo Rodzic,

Odpowiadając na Państwa interpelację informuję, że w dniu 25.10.2018 r. wydana została, dla Funduszu Mieszkaniowo Handlowego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Sikorskiego 6/5, decyzja nr 1620/18 o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, w granicach działki nr 38/9 z obrębem 3074 przy ul. Poznańskiej w Szczecinie.

Teren inwestycji objęty jest Uchwałą Nr XXI/561/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Duńska” w Szczecinie i leży w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.2097.MW,U przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu elementarnego P.W.2097.MW,U, ustala maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% działki budowlanej (§ 103 ust. 3 pkt 8 uchwały), minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki (§ 103 ust. 2 pkt 1 uchwały), maksymalną wysokość budynków 15m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne (§ 103 ust. 3 pkt 10 lit. a uchwały)

W projekcie budowlanym zatwierdzonym decyzją Nr 1620/18 z dnia 25.10.2018r. projektant podał wielkość powierzchni zabudowy – 903 m² i określił, że stanowi to 29,9% powierzchni działki inwestycyjnej.

Z zestawienia powierzchni zagospodarowania terenu sporządzonego przez projektanta wynika, że powierzchnia terenu biologicznie czynna stanowi 50,1% powierzchni działki.

Zaprojektowany budynek posiada wysokość 13,77 m. Zaprojektowano trzy kondygnacje nadziemne. W mieszkaniach na trzeciej kondygnacji przewidziano antresole. Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 19 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015, poz. 1422 ze zm.) – antresola to górna część kondygnacji.

Miejscowy plan nie zawiera nakazu skanalizowania istniejącego rowu, ustalenia planu brzmią: istniejący rów melioracyjny do skanalizowania z dopuszczeniem przebudowy (§ 103 ust. 6 pkt 3 uchwały). Na działce inwestycyjnej zaprojektowano nowy odcinek kanalizacji deszczowej, od przepustu pod sięgaczem drogowym do wlotu do istniejącej kanalizacji. Jest to przebudowa odcinka otwartego koryta rowu.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o drogach publicznych, ulica to *droga na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której ciągu może być zlokalizowane torowisko tramwajowe.*

Projektowany budynek usytuowany jest przy drodze wewnętrznej, będącej dojazdem do byłego Zakładu Opiekuńczo-Wychowawczego, obecnie budynku firmy telekomunikacyjnej Emitel Sp. z o.o. Istniejący dojazd nie jest ulicą.

Dojazd stanie się ulicą dopiero po zrealizowaniu przeznaczenia tego terenu zgodnie z ustaleniami planu tj. przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa; inwestycja celu publicznego (§ 138, ust. 1 pkt 1, 2 uchwały).

Ustalenie maksymalnej długości elewacji frontowej budynków sytuowanych na frontach działek przyległych do istniejących ulic: 22 m (§ 103 ust. 3 pkt 11 uchwały), w ocenie tutejszego organu odnosi się do obiektów zlokalizowanych w granicach strefy A ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej oznaczonej na rysunku planu. Ochronie w tej strefie podlega rozplanowanie i układ placu owalnicowego z obudowującą go zabudową wzdłuż ul. Poznańskiej oraz wzdłuż ul. Szczecińskiej, tworzącego zamknięte jednorodne wnętrze w centralnej części dawnej wsi. Natomiast projektowany budynek prawie w całości zlokalizowany jest poza granicą strefy A.

Wobec powyższego oraz wobec tego, że budynek nie jest usytuowany przy istniejącej ulicy, tutejszy organ uznał, że projektowana długość elewacji od strony dojazdu do posesji przekraczająca 22 m nie narusza ustaleń planu.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U z 2018 r. poz. 1202 t.j. ze zmianami), stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Obszar oddziaływania, zgodnie z art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo budowlane, to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy – Prawo budowlane projektant określił obszar oddziaływania i stwierdził, że zamyka się on w granicach inwestycji.

Tutejszy organ nie znalazł naruszenia żadnego przepisu prawa materialnego, powodującego ograniczenia w użytkowaniu, zagospodarowaniu i zabudowie sąsiednich nieruchomości, dającego tym samym właścicielom tych nieruchomości przymiot stron.

W związku z wnioskiem kilku współwłaścicieli budynku przy ul. Poznańskiej 1E, 1D i 1C w sprawie wznowienia postępowania zakończonego ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Szczecin Nr 1620/18 z dnia 25.10.2018 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, w granicach działki nr 38/9 z obrębem 3074 przy ul. Poznańskiej w Szczecinie, w którym wnioskodawcy między innymi żądają uznania ich za strony postępowania, a także podnoszą kwestię braku zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tutejszy organ wznowił postępowanie w drodze postanowienia z dnia 03.04.2019r.

Aktualnie postępowanie w sprawie wznowienia jest w toku i projekt budowlany podlega analizie pod kątem wniesionych zastrzeżeń. Również przymiot stron będzie przedmiotem ponownej analizy w postępowaniu wznowieniowym.

z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Daniel Wacinkiewicz