



Starosta Policki

Police, 28 maja 2019 r.

AB.152.1p.2019.HG

Adwokat Krzysztof Gurbin
Kancelaria Adwokacka
ul. Gabriela Narutowicza 3/5
70-231 Szczecin
– reprezentujący
Komitet Społeczny
Mieszkańców Pilchowa

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Mając na uwadze brzmienie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), po rozpatrzeniu petycji Komitetu Społecznego Mieszkańców Pilchowa z dnia 3 kwietnia 2019 r., która do kancelarii głównej Starostwa Powiatowego w Policach wpłynęła w dniu 10 kwietnia 2019 r., w sprawie postępowania administracyjnego o pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na terenie działek nr ewid. 522/1 i 522/7 położonych w Pilchowie, gm. Police (sygnatura akt: AB.6740.292.P.2018.HG), zawiadamiam, że petycji tej nie uwzględniono.

UZASADNIENIE

W dniu 10 kwietnia 2019 r. do kancelarii głównej Starostwa Powiatowego w Policach wpłynęła petycja Komitetu Społecznego Mieszkańców Pilchowa, w sprawie postępowania administracyjnego o pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na terenie działek nr ewid. 522/1 i 522/7 położonych w Pilchowie, gm. Police (sygnatura akt: AB.6740.292.P.2018.HG). Petycja ta została uzupełniona w dniu 7 maja 2019 r.

Organ uznał tę petycję za żądanie odmowy udzielenia ww. pozwolenia na budowę.

Starosta Policki, decyzją z dnia 23 kwietnia 2019 r., nr 347/2019, udzielił (podnoszonego w petycji) pozwolenia na budowę pięciu wolno

stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z zewnętrznymi instalacjami wody, kanalizacji sanitarnej, gazu i energii elektrycznej, ściany oporowej oraz urządzeniami zagospodarowania terenu, na terenie działek nr ewid. 522/1 i 522/7 położonych w Pilchowie, obręb Pilchowo, gm. Police. Decyzja ta jest decyzją nieostateczną.

Odnosząc się do treści petycji należy wskazać, że organ, przed wydaniem ww. decyzji o pozwoleniu na budowę, wziął pod uwagę argumenty podnoszone w petycji - argumenty te były również podnoszone przez strony postępowania administracyjnego. Organ w tym miejscu podnosi, że część osób występujących z ramienia Komitetu Społecznego Mieszkańców Pilchowa została uznana również za strony postępowania administracyjnego w postępowaniu o udzielenie ww. pozwolenia na budowę.

Starosta Policki, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji, stosownie do art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, sprawdził: zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu; zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń 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; wykonanie, w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, a także sprawdzenie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu lub jego sprawdzenia, zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Teren inwestycji działki nr ewid. 522/1 i 522/7 objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwałą nr XLV/346/01 Rady Miejskiej w Policach z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police, w części dotyczącej obszaru miejscowości: Pilchowo, Bartoszewo, Żółtew. Obszar przeznaczony pod inwestycję położony jest w terenie elementarnym oznaczonym symbolem 50 Mj,U - teren zabudowy mieszkalno-usługowej: jednorodzinnej.

W § 3 ust. 51 pkt 4 wprowadza się między innymi następujące ustalenia kompozycji i form zabudowy:

- ppkt. 4.1 - zabudowa wolno stojąca;
- ppkt. 4.2 - powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki;

W § 3 ust. 51 pkt 6 wprowadza się następujące ustalenia ekologiczne:

- ppkt. 6.2 - udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 40% powierzchni działki;
- ppkt. 6.5 - zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć.

W § 3 ust. 51 pkt 8 wprowadza się następujące ustalenia komunikacyjne:

- ppkt. 8.1 - parkowanie w granicach własnych działek;

Zgodnie art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego przez pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy 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. Projektowane budynki posiadają wspólne fundamenty, wspólny dach, ściana pomiędzy dwoma lokalami została zaprojektowana z uwzględnieniem wymagań akustycznych.

Mając na uwadze powyższe oraz zakres przedłożonego projektu budowlanego należy uznać argument Komitetu Społecznego Mieszkańców Pilchowa, wskazujący na zabudowę bliźniaczą, za niezasadny.

Zgodnie z treścią wniosku o pozwolenie na budowę oraz przedłożonego projektu budowlanego przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa pięciu wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych - wniosek ten brzmiał, cyt.: „budowa zespołu pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących dwulokalowych na terenie działki nr ewid. 522/1 położonej w Pilchowie, obręb Pilchowo, gm. Police”.

Jak wynika z opisu technicznego projektu budowlanego planowane budynki z infrastrukturą techniczną; zaprojektowano jako wolno stojące; powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 2610 m² (działek geodezyjnych nr ewid. 522/1 i 522/7, dla których prowadzona jest wspólna księga wieczysta - KW Sz2S/00021315/3), powierzchnia zabudowy planowanych budynków wynosi 771,48 m², co stanowi 29,56 % powierzchni terenu inwestycyjnego, powierzchnia terenu zielonego wynosi 1110,61 m², co stanowi 42,56 % powierzchni terenu inwestycyjnego – powierzchnia biologicznie czynna.

Analiza zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż powyższy plan nie zawiera zakazów w zakresie budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na terenie jednej działki.

Z uwagi na kolizję projektowanych budynków z istniejącym drzewostanem przewiduje się wycinkę drzew – zgodnie z opisem projektu budowlanego teren pokryty zielenią niską (trawą) oraz drzewami iglastymi – samosiejkami. Są to drzewa gatunku sosna zwyczajna (*Pinus Sylvestris* L.), które nie stanowią wartościowego drzewostanu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie definiuje pojęcia wartościowego drzewostanu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala wskaźnika ilości

miejsce postojowych dla samochodów osobowych. Jednakże projekt przewiduje zapewnienie 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla każdego lokalu mieszkalnego (jedno miejsce w garażu, drugie w pobliżu lokalu mieszkalnego). Miejsca postojowe spełniają wymagania określone przepisami, tj. § 19, § 20 i § 21 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, ze zm./. Do budynków zapewniony będzie dojazd poprzez drogę wewnętrzną – działkę nr ewid. 517 oraz poprzez działkę nr ewid. 838 obciążoną służebnością z prawem przechodu i przejazdu. Zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym dojazd do budynków zaprojektowano jako pieszo-jezdnę z ażurowych płyt betonowych o prześwitach dających powierzchnie biologicznie czynną zapewniającą naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych.

Jak wynika z akt przedmiotowej sprawy, do wniosku załączono, w myśl art. 33 ust. 2 i art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z wymaganymi uzgodnieniami i opiniami, opinię geotechniczną, informację BIOZ, charakterystykę energetyczną, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Przedmiotowy projekt budowlany został wykonany przez uprawnionych projektantów, którzy, na podstawie art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego, złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Projekt zagospodarowania terenu sporządzono na aktualnej mapie do celów projektowych potwierdzonej „za zgodność z oryginałem” przez projektanta. Projekt zagospodarowania terenu, w ocenie organu, jest zgodny z przepisami, w tym przepisami techniczno-budowlanymi.

Planowana inwestycja nie ogranicza sąsiednim nieruchomościom dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej oraz ze środków łączności. Nie ogranicza także możliwości zabudowy nieruchomości sąsiednich w granicach przepisów prawa. Ponadto organ zauważa, iż wskazanie na obniżenie komfortu życia, czy kwestie hałasu, nie poparte szczegółową analizą, nie spowodują ograniczenia w użytkowaniu sąsiednich nieruchomości. Ocena taka powinna być dokonana na podstawie obiektywnych kryteriów, a nie na podstawie subiektywnych odczuć. A w tym przypadku argumenty przedstawione przez strony postępowania, zdaniem organu, są tylko subiektywnymi odczuciami.

Starosta Policki, na etapie postępowania o pozwolenie na budowę, nie jest uprawniony do rozważania, czy wskutek zrealizowania określonej inwestycji z uwagi na zwiększony ruch samochodów zostanie uszkodzona nawierzchnia. Starosta Policki nie posiada również kompetencji w zakresie oświetlenia, czy oznakowania drogi dojazdowej, w tym przypadku drogi gminnej. Powyższe zadania należą do kompetencji zarządcy drogi, tj. Gminy

Police. Powyższe sprawy nie należą do czynności administracyjnych organu administracji architektoniczno – budowlanej i nie mogą być rozpatrzone na etapie prowadzonego postępowania, gdyż wykraczają one poza zakres możliwych do oceny kwestii.

Przepisy ustawy Prawo budowlane precyzują wymagania, które musi spełnić wnioskodawca ubiegający się o pozwolenie na budowę. Jeżeli wnioskodawca spełni ustawowe wymogi, organ zobowiązany jest wydać jemu decyzję udzielającą pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego).

W ocenie organu, wnioskodawczyni spełniła przepisy prawa, które pozwoliły na wydanie ww. decyzji o pozwoleniu na budowę.

J. Jankowski
STAROSTA
[Signature]
ANNA JANKOWSKA