



STAROSTA WEJHEROWSKI

84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 4 tel. (058)-572-94-74/79 fax: (058)-572-94-79 e-mail: nieruchomosci@powiat.wejherowo.pl

Wejherowo, dnia 12 listopada 2021 r.

AB.1511.354.2021.7

Szanowny Pan
Krzysztof Krzemiński
Burmistrz Miasta Redy
ePUAP

W związku z przesłaną przy piśmie Nr UA.6724.4.19.2021.HD z dnia 14 października 2021 r., interpelacją Radnych Miasta Redy, skierowaną do Burmistrza Miasta Redy, dotyczącej uporządkowania przestrzeni obszaru ulic Morskiej-Obwodowej-Gdańskiej, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Organy administracji architektoniczno-budowlanej działają na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. z 2020r. poz. 1333 ze zmianami), a ich kompetencje wynikają z konkretnych jej artykułów. Tut. organ sprawuje nadzór i kontrolę zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi przed wydaniem pozwolenia na budowę i przyjęciem zgłoszenia robót budowlanych. Zakres kontroli projektu budowlanego przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę określony jest w art. 35 ust. 1 ustawy. W tym zakresie nie mieści się kontrola projektu budowlanego pod kątem zgodności ze wszystkimi przepisami regulującymi zasady projektowania obiektów budowlanych, w tym z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego lub zmianie pozwolenia na budowę nie oznacza potwierdzenia, że projekt został sporządzony zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Za zgodność projektu z przepisami odpowiedzialność ponosi projektant (art. 20 ustawy).

Działając w imieniu Starosty Wejherowskiego pracownik tut. Organu, udzielając decyzją z 2015 r. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego zakwalifikował teren działek do zabudowy śródmiejskiej, zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza Miasta Redy, wyrażonym w piśmie z dnia 29.07.2011 r. Burmistrz w swoim piśmie potwierdził, że zgodnie z dokumentami planistycznymi zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08.04.1997 r. oraz miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Redzie nr XI/123/2007 z dnia 05.07.2007 r. z uwagi na swoje położenie w strukturze miasta, funkcje, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, inwestycje polegające na budowie Aquaparku, kompleksu rekreacyjno-usługowego wraz z zabudową wielorodzinną mają potencjalną możliwość stać się centrum dzielnicy powstającej w tym rejonie. Decyzja ta została wydana zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami oraz zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W świetle obowiązujących na dzień wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę przepisów (par. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) *zabudowa śródmiejska – to zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta.*

W kwestii dotyczącej uzyskania potwierdzenia respektowania przez tut. Wydział ograniczeń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczalnych wskaźników terenu biologicznie czynnego informuję, iż zatwierdzone przez tut. Organ projekty spełniały wymogi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Redzie.

W związku z tym, iż w miejscowym planie brak jest definicji powierzchni biologicznie czynnej, tut. Wydział przy sprawdzaniu projektów kierował się i kieruje definicją zawartą w obowiązujących przepisach tj. w tym przypadku Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która mówi, że przez teren biologicznie czynny należy rozumieć **"teren nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie"**.

Ponadto informuję, że tut. Organ rozpatrując konkretny wniosek inwestora sprawdza zgodność inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ilości i lokalizacji projektowanych miejsc postojowych. Jeżeli inwestor realizuje inwestycję niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym to organem właściwym do przeprowadzania kontroli budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wejherowie. Należy zauważyć, Starosta nie ma możliwości, ani kompetencji do przymuszania i nakazywania inwestorom do wykonania jakichkolwiek robót

budowlanych związanych z inwestycją, w tym nie przenoszenia miejsc parkingowych, o ile ich lokalizacja i ilość jest nadal zgodna z obowiązującymi przepisami.

Mając powyższe na uwadze pragnę zauważyć, że Starosta jako organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ściśle określone kompetencje wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. z 2020r. poz. 1333 ze zmianami). Przypominam, że Starosta Wejherowski przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego między innymi z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tworzone są przez **gminy** i jako akty prawa miejscowego uchwalane są przez odpowiednie **radę gmin**.

Z poważaniem

Starosta Wejherowski

Podpis jest prawdziwy
Weryfikacja podpisu: Gabriela Lisius, POWIAT
Data: 2023.11.22 10:33:40

Gabriela Lisius
(podpis elektroniczny)

Otrzymują: