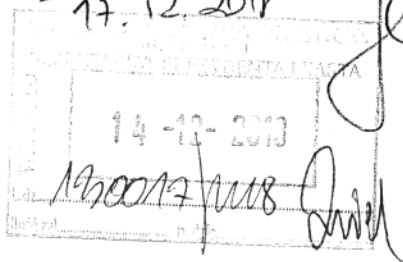


P. Kier. M. Góra
12.12.2018

Radna Anna Kibortt



Kielce, 14-12-2018

PREZYDENT MIASTA KIELCE

URZĄD MIASTA KIELCE

Wydział Architektury i Budownictwa

Ul. Rynek 1

25-303 Kielce

P. Korayish
[Signature]

Interpelacja

Dot. Rozpoczętej budowy bloku mieszkalnego przy ul. Świętojańskiej (na podstawie decyzji nr 447/2018)

1. Na jakiej podstawie uzyskał warunki zabudowy na budowę obiektu wielorodzinnego bloku pośrodku osiedla o charakterze jednorodzinnym? W obszarze analizowanym (Decyzji o warunkach zabudowy Nr58/2018) obiekt (pozwolenie na budowę nr.547/02) ma charakter zabudowy jednorodzinnej.

Brak jest definicji legalnej zabudowy szeregowej, czy wielorodzinnej na gruncie prawa budowlanego. Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290) - dalej pr. bud. wprowadzają natomiast definicję budynku jednorodzinnego, którym jest – zgodnie z treścią art. 3 pkt 2a pr. bud. – 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. Natomiast, stosownie do treści art. 3 pkt 2 pr. bud. przez pojęcie budynku należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. A zatem, budynek mieszkalny jednorodzinny musi spełniać wszystkie cechy budynku (art. 3 pkt 2 pr. bud.), a poza tym wszystkie inne wymogi wskazane w art. 3 pkt 2a pr. bud., czyli musi on m.in. stanowić "konstrukcyjnie samodzielną całość".

W kwestii interpretacji art. 3 ust. 2 a pr. bud. wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w Wyroku z dnia 27 października 2009 r. (II OSK 1601/08). W cytowanym wyroku Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż kwalifikacji „danego budynku do kategorii budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy dokonać na gruncie danego stanu faktycznego. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego posiadanie przez budynki w zabudowie szeregowej wspólnego fundamentu nie stanowi przeszkody aby uznać, że każdy budynek danego obiektu spełnia warunek samodzielności konstrukcyjnej mimo, że ściany działowe między poszczególnymi budynkami posadowione zostały na wspólnym fundamencie. Zgodnie z powyższym orzecznictwem, należy uznać obiekt wybudowany w oparciu o pozwolenie na budowę Nr 547/02 jest budynkiem jednorodzinnym.

2.Czy UM zgodził się na interpretację inwestora, iż obiekt wybudowany w oparciu o pozwolenie na budowę nr 547/02 ma charakter wielorodzinny? Jeśli tak prosimy o oficjalne potwierdzenie tego faktu oraz przedstawienie stosownych dokumentów, ekspertyz technicznych - pożarowych i pozwoleń, zmieniających status budynku z jednorodzinnego na wielorodzinny.

3.Dlaczego w obszarze analizowanym inwestor wskazuje wskaźnik powierzchni zabudowy 0,34, skoro okoliczne budowy mają niższe parametry, a inwestor do sztucznego podniesienia parametru używa budowli oddanej powyżej 189m (tj. domy jednorodzinne na ul. Świerkowej na działkach 3276/3 oraz 3280/1), tym samym zdecydowanie łamie podstawowe kryterium wymienione w decyzji o warunkach zabudowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 maja 2011r. sygn. akt II OSK1426/10, LEX nr 993487)?

4.Dlaczego inwestor określając parametr długości elewacji, czyli wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym bierze pod uwagę budynek usługowy na działce 1738/86, skoro w decyzji o warunkach zabudowy NR58/2018 inwestor wskazuje iż tego typu obiekty nie mogą stanowić podstawy do określania wskaźników dla ustalenia parametrów?

5.Czy budowa kanału sanitarnego przechodząca od ul. Oboźnej do inwestycji deweloperskiej (RRM-II.6733.177.2018) ma być w dużej większości finansowana z pieniędzy publicznych, jako tak zwana inwestycja społeczna?

6.Czy budowa wodociągu na ul. Tujowej, bezpośrednio do inwestycji deweloperskiej (RM-II.6733.178.2018) ma być w dużej większości finansowana z pieniędzy publicznych, jako tak zwana inwestycja społeczna?

7.Dlaczego podczas uzyskiwania przez Inwestora zarówno warunków zabudowy, jak również pozwolenia na budowę stroną w postępowaniu nie zostali objęci właściciele działek nr 3209 oraz 3208. Pojęcie obszaru oddziaływania obiektu zostało zdefiniowane w art. 3, pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane. Zgodnie z tą definicją przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu. Projektowany budynek w stosunku do ww. działek znajduje się po stronie południowej i poprzez swoje gabaryty (wysokość, szerokość) w dniu równonocy będzie powodował zacienienie ww. działek. Dlatego też właściciele tych nieruchomości powinni być stronami w postępowaniu dla Warunków zabudowy jak również Pozwoleń na budowę.

W związku z licznymi błędami w sporządzanej dokumentacji, nadinterpretacją prawa oraz dosyć podejrzanymi sposobami podłączenia instalacji sanitarnej i wodociągowej do inwestycji na ul. Tujowej prosimy o czasowe wstrzymanie pozwolenia na budowę.

Z poważaniem
Anna Kibart

Załączniki:

Kopia Obwieszczenia RRM-II.6733.177.2018.BT z dnia 23.11.2018

Kopia Obwieszczenia RRM-II.6733.178.2018.BT z dnia 23.11.2018

Kopia pisma złożonego przez mieszkańców do SKO