



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 9 maja 2024 r.

AP-2.7840.56.2024.JKO(2)

DECYZJA

Na podstawie 138 § 1 pkt 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 82 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), po rozpatrzeniu odwołania spółki Arkada-Inwest Sp. z o. o. z/s w Szczecinie – reprezentowanej przez panią r. pr. Tomasza Chełmickiego od decyzji Prezydenta Miasta Świnoujście z 9 lutego 2024 r., znak: WUA.6740.148.2023.AB, odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej w Świnoujściu na terenie działek nr ewid. 143/9, 145/10, obręb 0002 Świnoujście,

uchylam w całości zaskarżoną decyzję organu I instancji i,

na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm.), zwanej dalej *Prawem budowlanym* oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) zwanej dalej *k.p.a.*, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 1.08.2024 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Arkada-Inwest Sp. z o. o. z/s w Szczecinie

zamierzenia budowlanego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej w Świnoujściu na terenie działek nr ewid. 143/9, 145/10, obręb 0002 Świnoujście.

Autor projektu: mgr inż. arch. Jacek Lenart

Uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji projektanta w specjalności architektonicznej nr 5/Sz/82. Wpisany na listę Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: ZP-0095.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa złożona z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą, położona w Świnoujściu przy ul. Zdrojowej na działkach inwestycyjnych nr 143/9 i 145/10 obręb Świnoujście 2”.

UZASADNIENIE

W dniu 1 sierpnia 2023 r. do Prezydenta Miasta Świnoujście wpłynął wniosek spółki Arkada-Inwest Sp. z o. o. z/s w Szczecinie – reprezentowanych przez pełnomocnika pana Jacka Lenarta, o zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej w Świnoujściu na terenie działek nr ewid. 143/9, 145/10, obręb 0002 Świnoujście. Do wniosku inwestor załączył m. in. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością, działkami nr ewid. 143/9, 145/10, na cele budowlane oraz 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa złożona z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą, położona w Świnoujściu przy ul. Zdrojowej na działkach inwestycyjnych nr 143/9 i 145/10 obręb Świnoujście 2”, oraz decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 24 marca 2022 r., znak: SKO/PG/420/3794/2021, ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

Prezydent Miasta Świnoujście, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, na podstawie art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego, decyzją z 9 lutego 2024 r., znak: WUA.6740.148.2023.AB, odmówił zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Uzasadniając swoją decyzję organ uznał, iż inwestor nie usunął wskazanych w postanowieniu z dnia 28 września 2023 r., nieprawidłowości w zakresie zgodności przedmiotowego zamierzenia budowlanego z zapisami decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 24 marca 2022 r., znak: SKO/PG/420/3794/2021, w szczególności dotyczących wysokości najwyższego punktu dachu, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, ilości miejsc postojowych, powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wskazano, na niespójność rozwiązań projektowych z warunkami określonymi w postanowieniu Państwowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu z 23 czerwca 2023 r, znak: ZNS.9022.1.1.2023.

Odwołanie od powyższej decyzji organu I instancji w terminie ustawowym wniosła inwestor spółka Arkada-Inwest Sp. z o. o. z/s w Szczecinie – reprezentowana przez pełnomocnika, pana r. pr. Tomasza Chełmickiego. Odwołująca spółka zarzuciła decyzji Prezydenta Miasta Świnoujście wydanie z naruszeniem m. in.: art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego, poprzez jego błędne zastosowanie, w przypadku gdy w ocenie odwołującej

inwestor dokonał uzupełnienia wskazanych w postanowieniu nieprawidłowości; § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225), poprzez błędne przyjęcie, iż zadaszenie pomieszczeń technicznych usytuowanych na dachu budynku, stanowi jego dach, a tym samym uznanie, iż budynek przekracza wysokość określoną w decyzji o warunkach zabudowy; art., 7, art. 77 § 1, art. 80 oraz art. 107 § 3 k.p.a., poprzez brak dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia materiałów dowodowych, niewyjaśnienia istotnych dla sprawy okoliczności oraz braku przedstawienia wszystkich motywów organu w uzasadnieniu wydanej decyzji.

Organ I instancji nie znalazł podstaw do zmiany lub uchylecia swojej decyzji w trybie art. 132 k.p.a., i na podstawie art. 133 k.p.a. przekazał odwołanie Wojewodzie Zachodniopomorskiemu.

Wojewoda Zachodniopomorski po ponownym zapoznaniu się z odwołaniem oraz aktami sprawy zważył, co następuje:

Postępowanie odwoławcze obejmuje swym zakresem ponowne rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy będącej przedmiotem rozstrzygnięcia organu I instancji, co wynika z zasady dwuinstancyjności postępowania zawartej w art. 15 Kodeksu postępowania administracyjnego. Organ odwoławczy rozpoznaje zatem sprawę ponownie merytorycznie w zakresie odpowiadającym zakresowi postępowania pierwszoinstancyjnego, nie ograniczając się tylko do kontroli decyzji organu pierwszej instancji (patrz: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 marca 1996 r., sygn. akt SA/Wr 1996/95, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 03 marca 1993 r., sygn. akt IV SA 1241/92).

Organ odwoławczy dokonał zatem ponownego rozpoznania sprawy w pełnym zakresie dokonując własnych ustaleń stanu faktycznego i prawnego sprawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu; wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 3a) dołączenie: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń; oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie: kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane; danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie: zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane; danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie spełnienia ww. wymagań oraz warunków wynikających z art. 32 ust. 4 (inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane).

Przedmiotem inwestycji objętej wnioskiem inwestorów są roboty budowlane polegające na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej w Świnoujściu na terenie działek nr ewid. 143/9, 145/10, obręb 0002 Świnoujście.

Działka inwestycyjna nie jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor dołączył decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 24 marca 2022 r., znak: SKO/PG/420/3794/2021, ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego, wydaną przez organ w wyniku uchylecia w postępowaniu odwoławczym decyzji Prezydenta Miasta Świnoujście nr 21/WZ/19 z 28 czerwca 2019 r., znak: WUA.6730.11.2019.PG-7, odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Ww. decyzją Samorządowe Kolegium Odwoławcze określiło warunki w zakresie kształtowania ładu przestrzennego w tym: funkcję zabudowy – zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna; obowiązującą linię zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy budynku położonego na działkach nr 142/8 i 145/2 z dopuszczeniem wysunięcia poza obowiązującą linię elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, zadaszenia, balkony, markizy, żaluzje zewnętrzne i inne detale architektoniczne, przy czym nie określono obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy drugoplanowej; wskaźnik zabudowy – do 35% powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna – min. 45% powierzchni działki; szerokość elewacji frontowej budynku – od 18,00 do 52,00 m; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – wycofanie części ostatniej kondygnacji o wysokości do 27,9 m o min. 1 m z lica budynku i ustalenie dla części niższej maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji do 24 m, licząc od średniego poziomu terenu przy głównym, wejściu do budynku, zaś dla 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w głębi działki określono wysokość górnej krawędzi elewacji planowanego hotelu, tj. 27,9 m; geometrię dachu – dachy płaskie; wysokość

najwyższego punktu dachu do 27,9 m; bilansowanie miejsc postojowych, określając wskaźnik miejsc postojowych dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,8 mp/1 lokal mieszkalny; dla nowych powierzchni usługowych – 0,025 mp/m² powierzchni użytkowej; dla nowych usług hotelarskich – 0,8 mp/1 pokój; dla nowych lokali gastronomicznych 1 mp/10 miejsc konsumenckich.

Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, projektowane zamierzenie budowlane obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej złożonej z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 143/9, 145/10. Budynki usytuowane zostały zgodnie z obowiązującą linią zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy budynku położonego na działkach nr 142/8 i 145/2, tj. w pierwszej linii zabudowy budynek hotelowy „E” usytuowano w całości na obowiązującej linii zabudowy (z wyłączeniem zadaszenia wejść) oraz budynek mieszkalny wielorodzinny „D” co najmniej jednym narożnikiem na obowiązującej linii zabudowy. Powierzchnia działki budowlanej (tj. łączna powierzchnia działek nr 143/9, 145/10) wynosi 14983 m², zaś powierzchnia zabudowy wynosi 3480 m² (w tym budynki mieszkalne: A – 478 m², B – 679 m²; C – 588,5 m², D – 760,3 m², oraz budynek hotelowy „E” – 974,2 m²) co stanowi 23,23% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 6755,95 m² (z czego 2540,6 na gruncie macierzystym, 4215,35² na powierzchni tarasów i dachów zielonych liczonych jako 50% powierzchni biologicznie czynnej), co stanowi 45 % powierzchni działki. Szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków wynosi: dla zabudowy mieszkaniowej: budynek A – 31,33 m, budynek B – 37,73 m, budynek C – 37,70 m, budynek D – 42,26 m, zaś dla budynku hotelowego szerokość elewacji frontowej wynosi 40,21 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (ośmiokondygnacyjnego) budynku hotelowego wynosi 26,99 m, gdzie płaszczyzna elewacji frontowej (wschodniej) oraz zachodniej od wysokości 23,39 cofnięta została o 1,25 m, zaś dla każdego z (dziewięciokondygnacyjnych) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wynosi 26,78 m, przy cofnięciu dwóch ostatnich kondygnacji od wysokości 21,11 m, o 1,25 m od lica budynku. Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne kryte dachami płaskimi o najwyższym punkcie dachu 26,78 m, zaś budynek hotelowy kryty dachem płaskim z najwyższym punktem dachu 26,99 m (bez uwzględnienia pomieszczeń technicznych zlokalizowanych na dachu). W ramach przedsięwzięcia zaprojektowano 395 miejsc postojowych, z czego 42 w ramach zagospodarowania terenu, zaś 353 w 8 halach garażu podziemnego (z czego 312,8 mp na potrzeby 391 mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i 78,4 mp na potrzeby 98 projektowanych pokoi hotelowych). Tym samym budynek spełnia wszystkie ustalenia określone w decyzji wz.

Przedmiotowa inwestycja zaprojektowana została zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). Planowany budynek usytuowano zgodnie z § 12 ust. 1, który mówi, że jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy. Zgodnie z § 13 ust. 1 odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać

naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli: 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż: a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m. Ponadto, w myśl § 60 ust. 1 i ust. 2, pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7.00 - 17.00. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju. Z uwagi na usytuowane projektowanych budynków w znacznej odległości od istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem wysokości projektowanej zabudowy, przedmiotowa inwestycja nie wymagała przedłożenia analizy nasłonecznienia i przesłaniania o której mowa w ww. § 13 i § 60 warunków technicznych. Najbliższa zabudowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie z działką inwestycyjną usytuowana jest na działce nr ewid. 205, gdzie najbliższy budynek znajduje się w odległości ok. 16 m od granicy działki inwestycyjnej, zaś najbliższy nowoprojektowany budynek w odległości 14,64 od granicy działki. Ponadto pozostałe działki sąsiadujące bezpośrednio z działką inwestycyjną są działkami niezabudowanymi (działki nr 142/9, 145/16), zaś działka nr 145/1 stanowi działkę pasa drogowego ul. Zdrojowej. Jak wynika z opisu projektu zagospodarowania terenu (str. 60 – 64), obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w całości na działce inwestycyjnej. Miejsca postojowe w ramach zagospodarowania terenu zaprojektowano zgodnie z § 19 warunków technicznych.

Projekt zawiera wszystkie wymagane ustawą Prawo budowlane dokumenty. Zgodnie z art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 i art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego do wniosku o pozwolenie na budowę przedłożono 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z wymaganymi uzgodnieniami i opiniami, oświadczenie projektantów zgodnie z art. 34 ust. 3 d pkt 3 Prawa Budowlanego, że projekt budowlany wykonany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Projektanci posiadali aktualne na dzień sporządzania projektu budowlanego zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego w myśl art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Ponadto projekt zawiera wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia, pozwolenia, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w tym decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 15 grudnia 2017 r., znak: WOS.6220.2.10.2017.BZ o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 17 sierpnia 2021 r., znak: WOŚ.6541.6.2021.AP, zatwierdzającą dokumentację geologiczną dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego, decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 10 lipca 2023 r., znak: WIM.7230.10.11.2023.AN, zezwalającą na przebudowę zjazdów z drogi publicznej – ul. Zdrojowej (przy czym zgodnie z opisem technicznym zarówno przebudowa zjazdów jak i budowa przyłączy objęte zostaną odrębnym opracowaniem), decyzję Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu nr 1/2023 z 23 czerwca 2023 r., znak: ZNS.9022.1.1.2023, zezwalającą na zastosowanie wyrzutni powietrza na poziomie terenu działki nr 143/9 i 145/10. Ponadto projekt posiada uzgodnienie z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, oraz uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Wskazania wymaga, iż w ocenie tutejszego organu, nieprawidłowości wyszczególnione w decyzji Prezydenta Miasta Świnoujście z 9 lutego 2024 r., znak: WUA.6740.148.2023.AB, nie znajdują odzwierciedlenia w dokumentacji projektowej. Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem organu I instancji, iż projektowane w ramach zespołu budynki nie spełniają warunków określonych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 24 marca 2022 r., znak: SKO/PG/420/3794/2021.

Odnosząc się do oceny zgodności projektowanych budynków w zakresie wysokości, w przedmiotowym postępowaniu należy posiłkować się brzmieniem § 6 warunków technicznych, który stanowi, iż wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. W świetle przytoczonego na potrzeby rozporządzenia sposobu obliczenia wysokości budynku, należy przyjąć, iż parametry budynku precyzujące wymagania co do jego wysokości, należy uwzględniać z wyłączeniem pomieszczeń technicznych zlokalizowanych na dachu tego budynku. Zatem organ I instancji błędnie przyjął, iż projektowany budynek hotelowy nie spełnia określonych parametrów wysokościowych, wliczając pomieszczenia techniczne do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, oraz przyjmując iż najwyższy punkt dachu stanowi zadaszenie pomieszczeń technicznych.

Tutejszy organ nie znajduje uzasadnienia dla argumentu, iż przedmiotowa inwestycja nie spełnia warunków w zakresie powierzchni biologicznie czynnej. Organ I instancji powołując się na definicję terenu biologicznie czynnego wskazał, iż z projektu nie wynika jednoznacznie, że powierzchni 2540,60 m² na gruncie macierzystym zaprojektowana została jako nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych. Przy czym w myśl § 2 pkt 22 warunków technicznych, przez pojęcie terenu biologicznie czynnego, należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. W opisie projektu zagospodarowania terenu wskazano, iż część terenu biologicznie czynnego stanowi powierzchnia na gruncie macierzystym, pokrytym materiałem naturalnym, przesiąkliwym, niezabudowanym zabudową nadziemną ani podziemną, a także nieutwardzonym nawierzchniami drogowymi. Tym samym taki teren mieści się w definicji terenu biologicznie czynnego.

W zakresie przyjętej ilości miejsc postojowych dla potrzeb projektowanego przedsięwzięcia wskazania wymaga, iż co prawda w opisie pojawiły się nieścisłości w zakresie ilości miejsc przeznaczonych na potrzeby poszczególnych funkcji w ramach zespołu zabudowy,

jednak w toku postępowania odwoławczego inwestor przedłożył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany zawierający korektę wskazanych wyżej nieścisłości. Przy czym nie miało to wpływu na ostateczny bilans projektowanych miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, należało uchylić decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z 9 lutego 2024 r., znak: WUA.6740.148.2023.AB, odmawiającą zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, złożonej z budynku hotelu 4* i 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „ZDROJOWA PARK” z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdrojowej w Świnoujściu na terenie działek nr ewid. 143/9, 145/10, obręb 0002 Świnoujście, i udzielić pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania.

Pouczenie

Stronie niezadowolonej z rozstrzygnięcia podjętego w niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin. Wniesienie skargi wymaga uiszczenia opłaty w kasie lub na rachunek Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie w wysokości wg norm przepisanych. Strona, która nie jest w stanie ponieść kosztów sądowych w całości bądź w części, może zwrócić się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z wnioskiem o częściowe bądź całkowite zwolnienie od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych. Z tych samych przyczyn strona może zwrócić się o ustanowienie adwokata albo radcy prawnego.

Z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Elżbieta Piasecka
Radca generalny
Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Świnoujście,
2. Arkada-Inwest Sp. z o. o – na ręce pełnomocnika r. pr. Tomasza Chełmickiego;
3. Enea Operator Sp. z o. o.;
4. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul Zdrojowej 16, 18, 20, 22 w Świnoujściu – na ręce administratora ARKADA Towarzystwo Budowlane Sp. z o. o.;
5. Zdrojowa Invest Sp. z o. o.;
6. INTERFERIE Medical SPA Sp. z o. o.;
7. Prezydent Miasta Świnoujście – Zarządca drogi;
8. Gmina – Miasto Świnoujście – Prezydent Miasta Świnoujście;
9. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świnoujściu;
10. ZUW a/a.

Do wiadomości:

1. r. pr. Renata Kluka – pełnomocnik Arkada-Inwest Sp. z o. o.