Poznań, 27.02.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.54.2023

Nr rej.: 27022303723

Pani  
Halina Owsianna  
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 13 lutego 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie pawilonu przy ul. Starowiejskiej, uprzejmie informuję:

# Pyt. 1.: „Kiedy wydano warunki zabudowy? Poproszę o ich udostępnienie.”

Warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego położonej przy ul. Ozimina zostały wydane decyzją z dnia 25.11.2014 r. Decyzję o warunkach zabudowy przekazuję Pani Radnej w załączniku nr 1.

# Pyt. 2.: „Kiedy wydano decyzję pozwolenia na budowę tego obiektu? Poproszę o udostępnienie pozwolenia na budowę.”

W oparciu o decyzję o warunkach zabudowy z dnia 25.11.2014 r., w dniu 19.03.2021 r. wydano decyzję o pozwoleniu na budowę budynku handlowo-usługowego przy ul. Ozimina. Decyzja ta nie udzielała pozwolenia na rozbiórkę schodów usytuowanych na przedmiotowej działce. Decyzję o pozwoleniu na budowę przekazuję w załączniku nr 2.

Natomiast w dniu 01.12.2022 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury wpłynął wniosek w sprawie zmiany decyzji pozwolenia na budowę z dnia 19.03.2021 r. Z związku z informacją, że roboty budowlane przedstawione w projekcie przedłożonym do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę, zostały już prawdopodobnie wykonane – zwrócono się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania z prośbą o dokonanie czynności kontrolnych na nieruchomości celem ustalenia stanu faktycznego.

# Pyt. 3.: „Czy budynek nie zakłóca tzw. ładu przestrzennego? Nadmieniam, że w ocenie mieszkańców złamano oś widokową z ul. Oziminą, która przez kładkę nad ul. Słowiańską prowadziła do przejścia Osiedla Przyjaźni.”

Decyzja o warunkach zabudowy zawierała informację, że planowany obiekt handlowo-usługowy należy zlokalizować w taki sposób, aby zachować istniejące przejście – schody usytuowane na przedmiotowej działce – stanowiące istotny ciąg komunikacji pieszej, powiązane z kładką dla pieszych nad ul. Słowiańską. W przypadku konieczności przebudowy powyższego przejścia (w tym związanej z ewentualną minimalną korektą jego lokalizacji) musi ona nastąpić kosztem i staraniem inwestora, po uzgodnieniu projektu przebudowy z ZDM.

# Pyt. 4.: „Czy zabudowana działka spełnia parametry budowlane, jak również parkingowe? Proszę zauważyć, że graniczy bezpośrednio z zjazdem do garażu podziemnego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Starowiejskiej.”

Obsługa komunikacyjna została ustalona zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich z dnia 22.10.2014 r. i powinna odbywać się jednym zjazdem z działki nr 26/4 (drogi wewnętrznej powierzonej w administrację ZDM w dniu 03.07.2014 r.), która włączona jest do ul. Starowiejska – Ozimina (drogi publiczne). Ponadto inwestor był zobowiązany do uzyskania odrębnej zgody zarządcy drogi (ZDM) na lokalizację nowego zjazdu z powyższej drogi wewnętrznej.

Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 25.11.2014 r., z uwagi na brak możliwości usytuowania miejsc parkingowych na terenie własnej działki, dopuszczono ich lokalizację na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniami wynikającymi z uzgodnienia z ZDM, tj. nie wyrażono zgody na sytuowanie miejsc postojowych koniecznych dla planowanej inwestycji (w tym związanych z dostawą towarów) w pasach przyległych dróg administrowanych przez ZDM.

# Pyt. 5, 6 oraz 8.: „Czy w ocenie Architekta Miasta oraz Plastyka Miejskiego taka zabudowa powinna pojawić się w tym miejscu? Czy sąsiednie lokale usługowe, obecnie parterowe w nawiązaniu do sąsiedztwa będą mogły starać się o rozbudowę/nadbudowę? Czy w WUA jest «ktoś», kto analizuje takie decyzje, sprawdza przed wydaniem jakichkolwiek decyzji ich zasadność w danej przestrzeni?”

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę nie może być uzależnione od „oceny ich zasadności w przestrzeni”. Są to tzw. decyzje związane (nie są to decyzje uznaniowe), co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wniosek spełnia wszystkie wymogi wynikające z konkretnych przepisów prawa, tj. ustawy Prawo budowalne oraz tzw. przepisów odrębnych. Stanowi o tym wprost art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (warunków zabudowy), jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Prawo budowlane w art. 35 ust. 4 określa także, że „w razie spełnienia wymagań określonych w ustawie (…), organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”.

# Pyt. 7.: „Czy w tak kontrowersyjnych sprawach można zapobiegawczo wystąpić z propozycją wykupu lub zamiany gruntu?”

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami nie wpłynął wniosek właściciela przedmiotowej działki o jej zbycie na rzecz Miasta Poznania.

Należy podkreślić, że przedmiotowa działka położona jest na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania” opisana jest symbolem MW/MN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami zabudowy jednorodzinnej. Natomiast w dniu 25.11.2014 r. wydano dla niej decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego.

Zgodnie z §3 ust. 1 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13.10.2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania: „Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent Miasta Poznania nabywa nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta Poznania (…).” W związku z tym, że tereny usługowe nie mieszczą się w katalogu celów publicznych opisanych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zadań własnych gminy opisanych w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, Wydział Gospodarki Nieruchomościami nie podejmował czynności mających na celu ewentualne nabycie przedmiotowej działki.

# Pyt. 9.: „Proszę o podjęcie działań kontrolnych ze strony Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.”

Z informacji otrzymanych od Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wynika, że legalność obiektu będzie przedmiotem czynności kontrolnych zaplanowanych na 20 marca br.

Z wyrazami szacunku   
Z up. PREZYDENTA MIASTA   
(-) Bartosz Guss   
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Zał. 2

Do wiadomości:   
Przewodniczący Rady Miasta