Poznań, 18.04.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.102.2023

Nr rej.: 18042304661

Pan  
Krzysztof Rosenkiewicz   
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 4 kwietnia 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie uciążliwości powodowanych przez budowę prowadzoną przy ul. Rembertowskiej, uprzejmie informuję:

W dniu 13.04.2022 r. wydane zostało pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami przy ul. Rembertowskiej (działki nr 11/14, 11/15, 11/23 oraz 11/25, ark. 03, obręb Górczyn). W projekcie zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlanym, w granicy z działką drogową nr 108, ark. 15, obr. Górczyn, zlokalizowano kondygnację podziemną budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, w prowadzonym postępowaniu administracyjnym dokonano oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na sąsiednie działki w zakresie ewentualnych ograniczeń w zabudowie. Za strony uznano zarządców nieruchomości przy ul. Rembertowskiej 15A i 17-17A, znajdujących się w obszarze oddziaływania oraz osobę fizyczną przy ul. Górniczej xxxx, położoną na os. im. Ks. I. Skorupki. Jednocześnie wyjaśniam, że nie ma przepisów prawnych nakazujących przeprowadzenie analizy hałasu i wpływu ruchu pojazdów na otoczenie w postępowaniu o pozwolenie na budowę.

W dniu 4.05.2022 r. właściciele lokali przy ul. Rembertowskiej 17A odwołali się od decyzji pozwolenia na budowę z dnia 13.04.2022 r. Po rozpatrzeniu odwołania decyzją z dnia 12.07.2022 r. Wojewoda Wielkopolski umorzył postępowanie odwoławcze uzasadniając, że odwołujący nie są stronami w przedmiotowym postępowaniu. Wojewoda wskazał, że nie posiadają w tej sprawie indywidualnego interesu prawnego poprzez brak normy publicznoprawnej, z której wynikałyby dla nich bezpośrednio określone prawa lub obowiązki w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę. Na powyższą decyzję Wojewody odwołujący złożyli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, którą w dniu 8.11.2022 r. WSA odrzucił oraz uznał cofnięcie jednej skargi za skuteczne, a następnie postanowieniem z dnia 10.01.2023 r. umorzył postępowanie sądowo-administracyjne w tej sprawie.

Odnosząc się do ustalenia stron w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę informuję, że zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, stronami są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Z kolei przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu (art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego). Tylko właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego ma interes prawny w sprawdzeniu zachowania stosownych przepisów prawa, a tym samym posiada przymiot strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę. Dlatego też nawet okoliczność bezpośredniego graniczenia działki z działką, na której ma zostać realizowana inwestycja budowlana, nie świadczy o tym, że działka ta znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu, a jej właściciel powinien być stroną w postępowaniu dotyczącym wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji realizowanej na działce sąsiedniej. Na potwierdzenie takiego stanowiska można przytoczyć liczne orzecznictwo sądowo-administracyjne:

* wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 14.09.2022 r., nr II SA/Gd 138/22) – Pojęcie obszaru oddziaływania obiektu materializuje się dopiero, gdy na podstawie konkretnych indywidualnych parametrów danej inwestycji (jej przedmiotu) skonkretyzują się odpowiednie wynikające z odrębnych przepisów normy, które będą wytyczać pewną strefę wobec projektowanego obiektu.
* wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9.06.2022 r., nr VII SA/Wa 756/22 – Sam fakt, że dany podmiot jest właścicielem, zarządcą lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja nie jest wystarczającą podstawą do uznania, iż podmiotowi takiemu przysługuje status strony w postępowaniu dotyczącym wydania pozwolenia na budowę. Właściciele, użytkownicy wieczyści, zarządcy nieruchomości sąsiadujących z projektowaną budową, aby uzyskać status strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, muszą wskazać konkretny przepis, przewidujący w konkretnej sytuacji ograniczenie w zabudowie nieruchomości wprowadzone ze względu na powstanie w ich sąsiedztwie określonego obiektu budowlanego.
* wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14.10.2021 r., nr II OSK 231/21) – Ustalenie obszaru oddziaływania nie może być rozumiane w sposób stanowiący barierę nie do pokonania dla podmiotów posiadających tytuł prawny do nieruchomości znajdujących się w otoczeniu projektowanego zamierzenia budowlanego. Oczywiście dla uznania danej osoby za stronę postępowania w sprawie pozwolenia na budowę nie jest wystarczające samo subiektywne przekonanie tej osoby, że realizacja inwestycji na sąsiedniej nieruchomości oddziaływać będzie na teren nieruchomości, do której ma tytuł prawny. Interes prawny musi istnieć obiektywnie, realnie. Nie zawsze więc właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji będzie mógł być stroną postępowania w sprawie pozwolenia na budowę.
* wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16.09.2021 r., nr II SA/Sz 539/21 – Z samego faktu bycia właścicielem nieruchomości bezpośrednio graniczącej z nieruchomością objętą inwestycją nie można wywodzić interesu prawnego w rozumieniu przepisów art. 28 ust 2 w zw. Z art. E pkt 20 ustawy Prawo budowlane.

Chciałbym także zauważyć, że wyprzedzające prowadzenie rozmów przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z mieszkańcami sąsiednich osiedli, którzy nie występują w charakterze strony w danym postępowaniu, nie znajduje uzasadnienia w żadnym przepisie prawa. Informuję również, że w sprawie planowanej inwestycji przy ul. Rembertowskiej nie kontaktowano się z dyrektorami Szkoły Podstawowej nr 80 przy ul. Pogodnej oraz Szkoły Podstawowej nr 72 przy ul. Newtona.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli organ stwierdzi zgodność planowanej inwestycji w zaproponowanym przez inwestora kształcie ze wskazanymi przepisami, to jest zobowiązany wydać pozwolenie na budowę zgodnie z żądaniem inwestora.

Wolność budowlana może być postrzegana nie tylko jako zasada prawna, ale również jako publiczne prawo podmiotowe przysługujące każdemu, kto spełnia warunki określone w przepisach. Pozwala ono na kierowanie roszczeń wobec administracji publicznej, polegających na żądaniu zaniechania nieuprawnionej ingerencji w prawo podmiotowe inwestora bądź – w przypadkach wyraźnie przewidzianych przez normy prawne – na żądaniu wydania aktów administracyjnych pozwalających na prowadzenie robót budowlanych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11.01.2023 r., nr II SA/Po 723/22).

Należy zaznaczyć, że nie ma żadnych podstaw prawnych do weryfikacji potencjalnych inwestorów pod względem prowadzenia wcześniejszych inwestycji – byłoby to działanie bezprawne, narażające Miasto na roszczenia odszkodowawcze.

Odnosząc się do kwestii zanieczyszczenia jezdni ul. Rembertowskiej informuję, że do Straży Miejskiej pierwsze zgłoszenie w tej sprawie wpłynęło w dniu 23.03.2023 r. Od tego czasu – szczególnie w czasie występowania złych warunków pogodowych, przede wszystkim deszczu – Straż systematycznie kontroluje ulicę. Z przeprowadzonych kontroli wynika, że w większości przypadków prowadzący budowę oczyszcza jezdnię przy pomocy traktora z podwieszoną czyszczarką lub pracownik oczyszcza jezdnię i chodnik ręcznie. W dniu 6.04 br. odnotowano przypadek niedopełnienia wymaganego obowiązku, za co kierownik budowy został ukarany mandatem. Straż Miejska deklaruje dalsze kontrole ul. Rembertowskiej w wymiarze minimum 1 kontrola dziennie.

Jednocześnie informuję, że pismem z 12 kwietnia br. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania poinformował, że przeprowadzi czynności kontrolne mające na celu sprawdzenie prawidłowości budowy budynków mieszkalnych na terenie nieruchomości przy ul. Rembertowskiej z przepisami prawa budowlanego.

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

Do wiadomości:   
Przewodniczący Rady Miasta