



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 2. 07. 2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.265.2018

Nr rej.: 020718-2536

Pan
Zbyszko Górny
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie budowy domów jednorodzinnych na Szczepankowie, uprzejmie informuję:

Warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 40 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz drogi wewnętrznej przewidzianej do realizacji na terenie działki nr 17, arkusz 6, obręb Sławie, położonej w Poznaniu przy ulicy bocznej od ulicy Bobrownickiej ustalone zostały decyzją nr 388/2016 z dnia 10 czerwca 2016 r.

Uwzględniając cechy zabudowy i zagospodarowania terenu objętego analizą urbanistyczną, ustalono dla terenu inwestycji o powierzchni wynoszącej 29.856 m², wielkość powierzchni zabudowy na maksymalnie 20% z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy każdego z segmentów bliźniaka nie może przekroczyć 150 m². Wskazać należy, że decyzja dopuszczała wydzielenie pod każdym z segmentów bliźniaka działki budowlanej o powierzchni minimum 600 m² oraz działki drogowej.

Na podstawie ww. warunków zabudowy, na wniosek AKROPOL POZNAŃ 2 Sp. z o.o z siedzibą w Luboniu wydana została w dniu 19 grudnia 2016 r. decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę obejmującego 40 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - **etap I** polegający na budowie budynków od nr 1 do nr 12 na terenie nieruchomości w rejonie ul. Bobrownickiej w Poznaniu (działka nr 17 arkusz 6 obręb Sławie). Następnie w dniach 20 i 21 grudnia 2016 r. wydane zostały decyzje na kolejne dwa etapy tej inwestycji.

Odnosząc się do kwestii zawartych w interpelacji Pana Radnego, przytoczyć należy art. 2 pkt 2a Prawa budowlanego, zgodnie z którym budynek mieszkalny jednorodzinny to 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.

Konsekwencją powyższej definicji ustawowej jest możliwość wydzielenia w dwóch budynkach jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej łącznie czterech lokali mieszkalnych.

Nie oznacza to jednak, iż każdy z dwóch lokali w budynku jednorodzinny może stanowić oddzielny budynek. W orzecznictwie Wojewody Wielkopolskiego podkreśla się, iż budynek jednorodzinny dwulokalowy powinien mieć część wspólną dla obu lokali.

Projekt budowlany dla przedmiotowej inwestycji przewidywał w każdym budynku jednorodzinny jedno wspólne dla obu lokali wejście, wspólny przedsionek oraz wspólną (nie oddzieloną przerwą dylatacyjną) ścianę pomiędzy lokalami.

Zgodnie z art. 36 a ust. 1 Prawa budowlanego, istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Spółka AKROPOL POZNAŃ 2 Sp. z o.o. nie wystąpiła o zmianę pozwoleń na budowę wydanych dla inwestycji przy ul. Bobrownickiej.

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, że w sprawie będącej przedmiotem interpelacji Pana Radnego zwróciłem się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania o przeprowadzenie czynności kontrolnych i ocenę, czy inwestor dopuścił się istotnego odstępiania od projektu budowlanego. O stanowisku zajętym przez PINB niezwłocznie Pana Radnego poinformuję.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Maciej Wudarski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta