



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 9. 10. 2019 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.490.2019

Nr rej.: 081019 - 2836

Pani

Anna Wilczewska

Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 27 września 2019 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie inwestycji przy narożniku ulic Szamarzewskiego i Bednarskiej, uprzejmie informuję:

Zarząd Dróg Miejskich dwukrotnie kierował do Kliniki Stomatologicznej Candeo pisma w sprawie przedłożenia i uzgodnienia dokumentacji technicznej dotyczącej przebudowy chodnika przy ulicy Szamarzewskiego na odcinku od ulicy Przybyszewskiego do ulicy Bednarskiej, jak również dwóch zjazdów od strony ulicy Szamarzewskiego. W związku z brakiem dotąd odpowiedzi ze strony ww. Kliniki zostało wystosowane po raz kolejny pismo w tej sprawie – w przypadku nieotrzymania odpowiedzi w terminie 30 dni od doręczenia pisma zostaną wyciągnięte konsekwencje prawne.

Odnosząc się do kwestii terenu biologicznie czynnego i powierzchni zabudowy, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

W dniu 7.10.2016 r. została wydana decyzja nr 2103/2016 pozwolenia na budowę *budynku usługowo - biurowego oraz rozbiorke istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, kiosku blaszanego i reklamy, inwestycja na terenie nieruchomości usytuowanej przy ul. Bednarskiej 2 w Poznaniu / działki nr 81 i 82, arkusz 18, obręb Jeżyce* (znak: UA-VI-A04.6740.2096.2016).

Zatwierdzony powyższą decyzją projekt budowlany jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 14.12.2015 r. nr 820/2015 (znak: UA-II-U04.6730.646.2015).

W zakresie liczby i sposobu urządzenia miejsc parkingowych i postojowych w ww. decyzji o warunkach zabudowy ustalono, iż: „na terenie objętym wnioskiem należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe w ilości min. 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.”

Zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym:

- miejsca postojowe zostały zaprojektowane w piwnicy (garażu podziemnym), na terenie inwestycji nie ma miejsc postojowych,
- teren zabudowany wynosi 433,05 m² co stanowi 43,80 % powierzchni działki (w decyzji o warunkach zabudowy ustalono maksymalnie 55% zabudowy działki),
- teren biologicznie czynny wynosi 63 m² co stanowi 6,37 % powierzchni działki (bez wymagań w zakresie urządzenia terenów zieleni przewidzianych w § 39 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*¹).

Ponadto do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono m.in. zgodę Zarządu Dróg Miejskich z dnia 04.07.2016 r. (znak: ZZ.PJ.4110.BED.2.2016) na usytuowanie budynku w odległości mniejszej niż 6 metrów od krawędzi jezdni ul. Bednarskiej, pismo Zarządu Dróg Miejskich z dnia 28.04.2016 r. (znak: ZZ.PJ.4152.BED.2.2016) potwierdzające uzgodnienie projektu przebudowy zjazdu z ul. Bednarskiej na działkę inwestora wraz z likwidacją istniejących zjazdów oraz przebudową chodnika przy ul. Bednarskiej, oraz decyzję Zarządu Dróg Miejskich z dnia 28.04.2016 r. Nr ZZ.PJ.4152.BED.2.34.2016 na przebudowę zjazdu z ul. Bednarskiej. Przedmiotowa decyzja o pozwoleniu na budowę nie obejmowała tych robót budowlanych.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest wiążąca² dla organu administracji architektoniczno-budowlanej przy wydawaniu decyzji o pozwolenie na budowę i ocenie projektu budowlanego a organ przed wydaniem pozwolenia winien sprawdzić zgodność projektu budowlanego z ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy (art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego).

¹ § 39. Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

² Związanie organu wydającego pozwolenie na budowę decyzją o warunkach zabudowy oznacza, iż organ ten nie może tych warunków kształtować odmiennie w zakresie podstawowych parametrów dotyczących zmiany zagospodarowania terenu związanej z realizacją konkretnej inwestycji.

Natomiast na podstawie art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego „*W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę*”.

Wydanie pozwolenia na budowę j.w. oznacza, że w ocenie organu wnioski Inwestora w swoim zakresie spełnił wymogi formalne i merytoryczne przewidziane przepisami Prawa budowlanego oraz decyzją o warunkach zabudowy (w tym wymagania w zakresie miejsc postojowych, terenu biologicznie czynnego i powierzchni zabudowy).

Podmiot legitymujący się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest uprawniony do zabudowy takiej nieruchomości gruntowej. Prawo zabudowy własnej nieruchomości jest bowiem immanentnie związane z prawem własności i może być ograniczone wyłącznie w drodze odpowiednich przepisów powszechnie obowiązujących. Zatem organ administracji architektoniczno - budowlanej przy wydawaniu rozstrzygnięć jest związany wnioskiem Inwestora i nie posiada kompetencji by ingerować w jego treść czy też oceniać celowość planowanego do realizacji przedsięwzięcia.

Wyjaśniam ponadto, że ewentualna kontrola zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym lub warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę należy do kompetencji właściwego powiatowego inspektora nadzoru budowlanego (art. 84 a ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego).

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Mariusz Winiowski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta