

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.71.2012

240812-2548

Poznań, 27 sierpnia 2012 r.

**Szanowny Pan
Szymon Szynkowski vel Sęk
Radny Miasta Poznania**

W związku z przekazaną pismem z dnia 8 sierpnia 2012 r. interpelacją Pana Radnego w sprawie decyzji nr 184/2012 z dnia 6 marca 2012 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania hali magazynowej na halę produkcyjną, uprzejmie informuję:

Z otrzymanych wyjaśnień w powyższej sprawie od Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury wynika, co następuje:

W dniu 20 września 2011 r. wpłynął wniosek spółki Roma Investments Piątkiewicz s.j. z siedzibą w Luboniu o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania hali magazynowej na halę produkcyjną przewidzianej do realizacji na działce nr 15, arkusz 3, obręb Kotowo, położonej w Poznaniu przy ul. Ustronnej 14.

Na podstawie art. 50 w związku z art. 59, 61 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) przeprowadzone zostało postępowanie, w trakcie którego ustalono, że inwestycja spełnia wszystkie wymagania, aby wydać pozytywne rozstrzygnięcie.

Stosownie do art. 56 w związku z art. 64 cytowanej powyżej ustawy organ nie może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji, jeżeli zamierzenie jest zgodne z przepisami prawa. Ustawodawca daje bezwzględnie pierwszeństwo prawom właściciela nieruchomości do jej zabudowy i zagospodarowania, jeżeli nie kolidują one z wyraźnymi przepisami ograniczającymi te prawa.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze powołując się na orzecznictwo sądów administracyjnych wielokrotnie podkreśla, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, organ nie posiada swobody interpretacyjnej, co oznacza, że organ zobowiązany jest wydać decyzję

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

pozytywną, jeżeli zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa (odmowa może nastąpić tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej z przesłanek ustawowych).

Podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy nie może być okoliczność, że w opracowywanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się odmienne od wnioskowanego przeznaczenie terenu inwestycji. Dopiero po wejściu w życie tego planu nie będzie podstaw do wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy, sprzeczne z zapisami obowiązującego planu.

Dla rozstrzygnięcia w decyzji o warunkach zabudowy nie ma mocy wiążącej również studium gminne, które w obecnym porządku prawnym nie jest aktem prawa miejscowego (art. 10 ust. 5 wspomnianej wyżej ustawy).

Odnosząc się do zawartego w interpelacji stwierdzenia, iż uzasadnienie decyzji nie bazuje na stanie faktycznym, gdyż nie wspomina się o zabudowie mieszkaniowej istniejącej w sąsiedztwie, Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury poinformował, że w załączniku do decyzji (wyniki analizy) znajduje się zapis, że "w skład obszaru analizowanego wchodzi teren o dominacji zabudowy usługowej oraz towarzyszącą jej funkcją produkcyjną i mieszkaniową jednorodzinną dla miast Poznań i Luboń oraz gminy Kórnik".

Ustosunkowując się do poglądu, "iż hala nie spełnia wymogów umożliwiających działalność produkcyjną, gdyż nie jest wyposażona w otwory okienne i musi być prowadzona przy otwartych dużych bramach wjazdowych", należy zauważyć, że w decyzji o warunkach zabudowy nie analizuje się konkretnych rozwiązań budowlanych i ewentualnego ich wpływu na otoczenie. Kwestie dotyczące konkretnych rozwiązań architektoniczno – budowlanych w świetle zachowania przepisów techniczno-budowlanych dotyczących między innymi ochrony przed hałasem stanowią przedmiot postępowania w sprawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze rozpatrując wniesione odwołanie od decyzji, której dotyczy interpelacja Pana Radnego, wskazało między innymi, że celem decyzji o warunkach zabudowy jest jedynie wytyczenie ogólnych kierunków projektowanej inwestycji budowlanej, której uszczegółowienie następuje na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i wydania

pozwolenia na budowę. Decyzją z dnia 30 maja 2012 r. Kolegium umorzyło postępowanie odwoławcze uznając, że odwołujący nie posiadali statusu stron postępowania w sprawie warunków zabudowy. Decyzja będąca przedmiotem interpelacji stała się ostateczna.

Jak stanowi art. 71 Prawa budowlanego inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego wymaga zgłoszenia właściwemu organowi.

Zgodnie z powyższym, inwestor dokonał zgłoszenia tej inwestycji. W materiałach zawartych we wniosku znajduje się opis techniczny inwestycji podpisany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane oraz oświadczenie, że projekt jest sporządzony zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności wskazanych w prawie budowlanym, organ nie znalazł podstawy prawnej do wniesienia sprzeciwu i zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania zostało przyjęte z datą 13 lipca bieżącego roku.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl