

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.222.2015
Or-II.0003.2.224.2015
Lotus: 02 02 16 - 1505

Pan
Adam Pawlik
Radny Miasta Poznania

Poznań, 02.02. 2016 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na XIX sesji Rady Miasta Poznania w dniu 3 listopada br. w sprawie liczby miejsc parkingowych dla inwestycji przy ul. Morzyczańskiej w Poznaniu oraz nie uznania SM „Osiedle Młodych” jako strony postępowania, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie informuję, iż podtrzymuję stanowisko wyrażone przez pana Andrzeja Nowaka dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w piśmie z dnia 12.01.2016 r. stanowiącym odpowiedź na pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” z dnia 29.10.2015 r. oraz 12.01.2016 r., w którym ustosunkowano się do wątpliwości Spółdzielni na temat prowadzonych w Wydziale Urbanistyki i Architektury postępowań dotyczących inwestycji przy ul. Morzyczańskiej.

W załączeniu kopia pisma.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNAŃ
Maciej Wudarski

Poznań, dnia 12.01.2016r.

Numer sprawy: UA-XI.670.226.2015

ol. 3

Pań
Małgorzata Lejman
Zastępca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Osiedle Młodych” w Poznaniu
Os. Piastowskie 16
61-148 Poznań

21.01.2016

Odpowiadając na Państwa pisma znak TT-G/02-C2/4703/2015 z dnia 29.10.2015 r. oraz 12.01.2016r. skierowane do Pana Jacka Jaśkowiaka, Prezydenta Miasta Poznania dotyczące inwestycji mieszkalnej wielorodzinnej przy ul. Morzyczańskiej w Poznaniu, po ponownym przeanalizowaniu postępowań administracyjnych prowadzonych w tej sprawie w tutejszym Wydziale, uprzejmie informuję jak niżej:

Ustawa Prawo budowlane, precyzyjnie określa w art. 28 ust. 2 w związku z art. 3 pkt. 20, kto jest stroną w postępowaniu o pozwolenie na budowę (tj. stroną w tym postępowaniu może być wyłącznie osoba lub jednostka, będąca właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, która zlokalizowana jest w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego, objętego wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę). Natomiast w sytuacji, gdy z przepisów odrębnych, w rozumieniu art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu, a zatem również w zabudowie sąsiednich nieruchomości, należy uznać, że dana nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji. Zgodnie z ww. kryteriami ustalono krąg stron postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Morzyczańskiej. Z projektu budowlanego nie wynikało, aby planowana budowa wprowadzała jakiegokolwiek ograniczenia w zabudowie terenów sąsiednich, należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”, wobec czego Spółdzielnia nie była stroną w tym postępowaniu.

Podkreślić należy, iż kontestowana przez Państwa decyzja pozwolenia na budowę nr 1804/2014 została utrzymana w mocy przez Wojewodę Wielkopolskiego decyzją z dnia 28.11.2014 r. (znak: IR-IV.7721.372.2014.12). Jak wynika z jej uzasadnienia „...organ odwoławczy nie jest związany zarzutami przedstawionymi w odwołaniu, a sprawę bada całościowo biorąc pod uwagę wszystkie obowiązujące w danej sprawie przepisy prawa.” Rozstrzygnięcie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28.11.2014 r. utrzymujące w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Poznania udzielającą pozwolenia na budowę, przesłane zostało Państwu na adres os. Piastowskie 16, 61-148 Poznań.

W uzasadnieniu decyzji nr 1804/2014 z dnia 01.09.2014 r. udzielającej pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Morzyczańskiej, odnosząc się do kwestii miejsc parkingowych, przywołano umowę dzierżawy nr 68/11/Gz-2 z dnia 13.04.2011 r. przedstawioną przez inwestora. Umową tą, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu wydzierżawiła firmie Quamiro Sp. z o.o. (związanej z Panem Dariuszem Wechtą) działki nr 6/23 i część działki 1/10 z przeznaczeniem na parking strzeżony o powierzchni 1760 m². Umowa nie zawierała zapisów ograniczających możliwość parkowania tylko dla członków Spółdzielni, a przedłożony organowi jej odpis, został notarialnie poświadczony (zgodnie z wymogiem zawartym w decyzji o warunkach zabudowy), stąd brak było po stronie organu wątpliwości co do faktu jej istnienia i autentyczności zawartych tam postanowień.

SEKRET MIASTA		03
Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania		
WYKONANO DNIA	2016-01-14	WYKONANO DNIA
L. dz.	zł.	
140116-2603		

Wojewoda Wielkopolski bezpośrednio w swej decyzji z dnia 28.11.2014 r. (znak: IR-IV.7721.372.2014.12) odniósł się do kwestii miejsc parkingowych zwracając uwagę, że „wymaganą ilość miejsc ustalono w przedłożonej decyzji o warunkach zabudowy. W projekcie przedstawiono bilans miejsc postojowych, z którego wynika, że Inwestor spełnił warunek zaprojektowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Decyzja o warunkach zabudowy umożliwiła Inwestorowi zlokalizowanie części miejsc parkingowych na terenie działki o nr ew. 1/10, „pod warunkiem zapewnienia na tym terenie stałego parkingu dla planowanej inwestycji w drodze potwierdzonej notarialnie bezterminowej umowy z właścicielem terenu – zobacz pkt. II.2.1 decyzji o warunkach zabudowy. Do akt sprawy dołączono umowę dzierżawy zawartą na czas nieokreślony pomiędzy właścicielem wspomnianej działki o nr ew. 1/10 (tj. Spółdzielnią Mieszkaniową Osiedle Młodych) a Inwestorem. Kwestia zaplanowania parkingu strzeżonego nie ma w sprawie znaczenia bowiem Inwestor zaprojektował ilość miejsc parkingowych wynikającą z decyzji o warunkach zabudowy”.

Organ odwoławczy nie znalazł podstawy prawnej, upoważniającej do odmowy wydania pozwolenia na budowę lub która powodowałaby konieczność uzupełnienia materiału dowodowego w powyższym postępowaniu administracyjnym. Należy pamiętać, iż oświadczenie inwestora o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością, jest oceniane przez organy administracji architektoniczno-budowlanej z uwzględnieniem ogólnych reguł postępowania dowodowego, obowiązujących w Kodeksie postępowania administracyjnego. W razie wątpliwości co do prawidłowości posiadanych uprawnień, ciężar dowodu skuteczności posiadanego tytułu względem właściciela nieruchomości, obciąża inwestora.

Nadto zwracam uwagę, iż kwestionowane przez Państwa zapisy w decyzji o warunkach zabudowy dla danej inwestycji, w części dotyczącej wymaganych miejsc postojowych – miały charakter alternatywny – a nie bezwzględnie wiążący, stąd zarzuty co do charakteru tych sformułowań i ewentualnych ich skutków dla osób trzecich, w mojej ocenie są chybione.

Wobec pisma z dnia 9.11.2015r. z informacją, o wypowiedzeniu przez Spółdzielnię umowy dzierżawy powyższego terenu ze skutkiem następującym od dnia 29 lutego 2016r. - dopuszczone w decyzji powyższe rozwiązania alternatywne - wydają się już mało realne.

Z poważaniem

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Andrzej Nowak

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Do wiadomości:

1. Pan Jacek Jaśkowiak, Prezydent Miasta Poznania,
2. Pan Maciej Wudarski, Zastępca Prezydenta Miasta Poznania,
3. Pan Adam Pawlik, Przewodniczący Doraźnej Komisji ds. Powstania Rataje Parku.

Opr. B. Dąbrowski, WUiA t. 5723.