



KLUB RADNYCH
PRAWA I SPRAWIEDLIWOŚCI

Tomasz Rafalski
Radny Rady Miasta
Gorzowa Wielkopolskiego



21

Gorzów Wielkopolski., 04 luty 2019r.

411. KPM
05-02-2019
eye

Pan
Jacek Wójcicki
Prezydent Miasta
Gorzowa Wielkopolskiego

Woj. V
04.02.2019

W związku z decyzją o wydaniu pozwolenia na budowę stacji benzynowej wraz z całodobowym sklepem z możliwością zakupu alkoholu, przy markecie Intermarche przy ul. Fredry 10, mam szereg pytań:

- Dlaczego przy podejmowaniu decyzji pominięto władze spółdzielni mieszkaniowej „STASZICA”, przez której teren przejeżdżać się będzie do nowo powstałej stacji benzynowej?
- Dlaczego nie konsultowano takiej decyzji z mieszkańcami okolicznych bloków, którym taką atrakcję pozwolił Pan pod oknami budować?
- Czy zdaje Pan sobie sprawę z jakimi problemami boryka się jedno z największych osiedli w Gorzowie Wielkopolskim? Czy bardziej doskwiera mieszkańcom osiedla brak stacji benzynowych czy brak miejsc parkingowych?
- Czy wie Pan, ile miejsc parkingowych mniej będzie po wybudowaniu stacji?
- Czy w Gorzowie Wielkopolskim Pana zdaniem za mało jest miejsc z możliwością całodobowego zakupu alkoholu?
- Czy budowanie stacji benzynowej w sercu osiedla nie przyczyni się do powstawania jeszcze większego smogu, tuż pod oknami setek mieszkańców?
- Co skłoniło Pana do podjęcia tak niekorzystnej dla okolicznych mieszkańców decyzji?

Z poważaniem

PREZYDENT
Miasta Gorzowa Wielkop.

Nr rejestru korespondencji: 4965/18
Numer rejestru organu: WUA.0003.2.2019.PJ

Gorzów Wlkp. 14 lutego 2019 r.

19.02.2019
WOP
[Signature]

~~Pan
Tomasz Rafalski
radny Rady Miasta
Gorzowa Wielkopolskiego~~

W dniu 4 lutego 2019 r. do tutejszego Wydziału skierowana została interpelacja Pana Radnego, w której zwrócił się Pan o udzielenie odpowiedzi na zawarte w niej pytania, powstałe w związku z wydaniem przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego pozwolenia na budowę stacji benzynowej wraz z całodobowym sklepem z możliwością zakupu alkoholu, przy markecie Intermarche, zlokalizowanym przy ul. Fredry 10 w Gorzowie Wielkopolskim.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że w ramach przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego projektowana jest budowa budynku obsługi stacji paliw o funkcji usługowej - sprzedaż, ze stanowiskiem opłat, o powierzchni użytkowej 35,16 m², w którym przebywać będzie maksymalnie 2 pracowników. Charakterystyka funkcji budynku, poza jego podstawowym przeznaczeniem - sprzedaż paliwa, nie wskazuje jednak w sposób jednoznaczny, jaki asortyment wyrobów będzie dostępny w ramach funkcjonowania stacji, tym samym nie ma w chwili obecnej żadnego przesądzenia, czy w ramach całodobowej działalności obiektu, możliwy będzie zakup alkoholu.

Odnosząc się jednocześnie do zawartych przez Pana Radnego w interpelacji pytań, niniejszym wyjaśniam:

Ad. 1.

Skomunikowanie projektowanej na działce nr ewid. 1283/1 z obrębu ewid. 4 Staszica stacji paliw, realizowane będzie poprzez obecnie istniejący, przeznaczony do przebudowy zjazd z ul. Wyczółkowskiego, znajdujący się na działce nr ewid. 1614, w sąsiedztwie skrzyżowania dróg publicznych ul. Wyczółkowskiego i ul. Fredry. Tym samym, wbrew zawartej w pytaniu informacji, dojazd do spornej stacji realizowany będzie bezpośrednio z drogi publicznej tj. odmiennie od pierwotnego założenia, którym był zamiar jej skomunikowania poprzez działkę nr ewid. 1580/3, na której urządzony jest parking dla samochodów. Tak przyjęte rozwiązanie sprawiło, iż z obszaru oddziaływania inwestycji wyłączona została nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Staszica”, skutkiem czego w świetle art. 28 ust. 2 w związku z art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.), jedyną stroną postępowania administracyjnego w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę był wnioskodawca tj. Maszt Sp. z o.o.

Niezależnie jednak od przepisów zawartych w ustawie Prawo budowlane, określających sposób ustalania stron w trakcie prowadzonych postępowań wskazać należy, iż w świetle wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26 maja 2014 r. znak WSR-I.6220.6.2014.WG, w której Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, w myśl obowiązku zawartego w art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), podał do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę i o możliwościach zapoznania się z jej

treścią oraz z dokumentacją sprawy. Informacja ta zamieszczona została od dnia 21 września 2018 r. do 5 października 2018 r. zarówno na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń, jak i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego. W terminie wywieszenia informacji nikt z zainteresowanych nie skorzystał z przysługujących praw i nie zapoznał się ani z treścią decyzji, ani z zatwierdzonym w jej ramach projektem budowlanym.

Ad. 2.

Przepisy ustawy Prawo budowlane, w oparciu o które organ administracji architektoniczno-budowlanej rozstrzyga w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę dla danego zamierzenia inwestycyjnego, nie przewidują w ramach prowadzonej procedury konieczności przeprowadzenia konsultacji z szerszym gronem podmiotów, niż to wynika z przywołanego wyżej art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Co więcej, organ nie jest do tego uprawniony. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, organ w oparciu o uprawnienia wynikające z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane dokonuje sprawdzenia:

- zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- kompletności projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, z określonym w nim terminem ważności;
- wykonania sprawdzenia projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa powyżej.

W przypadku spełnienia wskazanych wymagań jak również określonych w art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane tj. złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oraz oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad. 3.

Problemy z ilością i dostępnością miejsc postojowych, które dotyczą nie tylko osiedla Staszica, ale również pozostałe osiedla z zabudową mieszkalną wielorodzinną, są doskonale znane. O ile w ramach możliwości i środków finansowych Miasto dokłada wszelkich starań, by w ramach przebudowy istniejących dróg wygospodarować dodatkowe miejsca dla samochodów, to coraz częściej możliwość realizacji kolejnych parkingów możliwa jest wyłącznie na terenach stanowiących własność prywatną. Tym samym, wobec braku możliwości finansowania ze środków publicznych inwestycji w zakresie parkingów na terenach stanowiących własność prywatną, jedyną możliwością rozwiązania opisanych w pytaniu problemów jest podjęcie określonych działań i wygospodarowanie środków finansowych przez konkretne, zainteresowane podmioty, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie nowych miejsc postojowych.

W tym miejscu należy wskazać, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Staszica” odpowiednie kroki w tym zakresie podjęła i w dniu 5 stycznia 2018 r. uzyskała decyzję nr 7/18 znak WUA-IV.6740.579.2017.JD, o pozwoleniu na budowę parkingu dla samochodów osobowych na działce

nr ewid. 1579/1, z obrębu ewid. 4-Staszica, który przewiduje możliwość postoju dla około 40 samochodów.

Odnosząc się jednak do aspektu zasadności realizacji stacji benzynowej w kontekście zasadności utrzymania miejsc postojowych wyjaśnić należy, że do momentu rozpoczęcia budowy mieszkańcy osiedla Staszica korzystali nieodpłatnie z możliwości pozostawiania swoich samochodów na prywatnym terenie, na którym zlokalizowany jest sklep Intermarche. Co więcej, jego właściciel umożliwiał również swobodny dostęp do zlokalizowanych przy granicy działek nr ewid. 1283/1 i 1580/3 (miejsca usytuowane są na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Staszica”, jednak dostępne są poprzez nieruchomość stanowiącą własność prywatną). Trudno w obecnej sytuacji poddawać ocenie zasadność podjętych przez właściciela nieruchomości decyzji, których efektem jest zainwestowanie swoich środków w określoną działalność. W świetle art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.) w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Z kolei w świetle art. 4 ustawy Prawo budowlane ma również prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Mając zatem na uwadze dopuszczenie lokalizacji przedmiotowej stacji paliw zarówno w świetle ustaleń uchwały Nr LXXII/407/98 Rady Miejskiej w Gorzowie Wlkp. z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Gorzowa Wlkp. - Obszar Nr 3 - w rejonie ulic Fredry-Wyczółkowskiego, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26 maja 2014 r. znak WSR-I.6220.6.2014.WG oraz decyzji o warunkach zabudowy z dnia 5 marca 2015 r., znak WUM-I.6730.117.8.2014.MG, nie było podstaw do kwestionowania zasadności realizacji przedmiotowej inwestycji we wskazanej lokalizacji.

Ad.4.

W związku z realizacją stacji paliw, w ramach której przewiduje się lokalizację dwóch dystrybutorów paliwowych dwustronnych z zadaszeniem oraz budynku obsługi, likwidacji ulegnie (w świetle pierwotnego projektu budowlanego marketu) 21 miejsc postojowych kolidujących z projektowanymi obiektami. Zostaną one ponownie urządzone w zachodniej części działki i wydzielone w formie dwóch rzędów w okolicach północnego narożnika istniejącego marketu, w ilości 15 szt. oraz tuż przy zjeździe z ul. Wyczółkowskiego w ilości 3 szt. Sumarycznie po wybudowaniu stacji paliw ubędą jedynie 3 miejsca postojowe.

Ad. 5.

Jak już wspomniano na wstępie, zakres projektu architektoniczno-budowlanego nie przesądza jaki asortyment wyrobów będzie dostępny w ramach funkcjonowania stacji, tym samym nie można w chwili obecnej przyjąć, że w ramach całodobowej działalności obiektu, możliwy będzie zakup alkoholu, i że będzie to kolejny punkt jego sprzedaży.

Ad. 6.

Budowa spornego obiektu realizowana będzie w odległości od 70 - 90 m od budynków mieszkalnych wielorodzinnych, odpowiednio w kierunku północnym i południowym. Sam obiekt budowlany nie będzie wytwarzał zanieczyszczeń gazowych, które miałyby wpływ na powstawanie smogu (nowy budynek będzie ogrzewany elektrycznie). Jeśli chodzi o pozostałe zanieczyszczenia powstające m.in. z ruchu drogowego (w szczególności generowanego przez pojazdy z silnikami wysokoprężnymi - diesle), w świetle przywołanej w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26 maja 2014 r. znak WSR-I. 6220.6.2014.WG karty informacyjnej przedsięwzięcia, w tym dokonanych obliczeń symulacyjnych i analiz, oddziaływanie przedsięwzięcia nie będzie wywierało istotnej presji na środowisko przyrodnicze, nie spowoduje negatywnego oddziaływania na ludzi, a także nie pogorszy krajobrazu i klimatu. W przywołanej decyzji wskazano również, iż

funkcjonowanie inwestycji pod kątem emisji hałasu, nie będzie powodować przekraczania poziomów normatywnych dla obszarów objętych ochroną akustyczną - wg obliczeń poziom dźwięku na granicy zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oddalonej o podane wyżej wartości, będzie niższy od dopuszczalnego i wynosić będzie 14,2 dB - 16,1 dB.

W aspekcie smogu, większy wpływ na jego powstawanie ma obecnie funkcjonujący przy markecie Intermarche parking, z którego przede wszystkim korzystają mieszkańcy okolicznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych m.in. przy ul. Kochanowskiego czy ul. Wyczółkowskiego

Ad. 7.

Odnosząc się do dokonanej przez Pana Radnego oceny podjętej przez organ decyzji, pragnę jedynie wskazać, iż decyzja o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, poprzedzona była szeregiem innych, wymaganych przepisami prawa pozwoleń, uzgodnień i opinii.

W pierwszej kolejności w dniu 17 lutego 2014 r., wnioskodawca złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, do której nie wniesiono żadnych uwag i zastrzeżeń oraz od której po jej wydaniu dniu 26 maja 2014 r., nie wniesiono odwołania, czyniąc ją ostateczną w dacie 18 czerwca 2014 r. W uzasadnieniu tej decyzji czytamy jednocześnie, o czym powyżej wspomniano, iż przedmiotowa inwestycja oddziaływała będzie przede wszystkim na nieruchomości, na której będzie zlokalizowana.

Następnie w dniu 26 września 2014 r. inwestor uzyskał decyzję o warunkach zabudowy znak WUM-I.6730.117.4.2014.MG, która po odwołaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Staszica” została wyłączenie z przyczyn formalnych uchylona decyzją SKO.Go/420-KG/1783/14 z dnia 22 grudnia 2014 r. W wyniku zwrócenia wniosku i jego ponownego rozpoznania przez organ I instancji, w dniu 4 marca 2015 r. wydana została kolejna decyzja o warunkach zabudowy znak WUM-I.6730.117.8.2014.MG, od której ponownie odwołała się Spółdzielnia Mieszkaniowa „Staszica”. Została ona jednak utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją SKO.Go/420-KG/519/15 z dnia 1 czerwca 2015 r., a następnie uzyskała walor ostateczności w dniu 13 stycznia 2016 r.

Posiadanie przez inwestora ww. decyzji, umożliwiło inwestorowi wystąpienie z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na realizację przedmiotowej inwestycji, którą uzyskał po spełnieniu wszystkich wymogów określonych przepisami prawa, w tym zawartych w przepisach techniczno-budowlanych. Organ w świetle zgromadzonego materiału, pomimo niechęci części okolicznych mieszkańców, nie miał prawa do odmowy udzielenia przedmiotowego pozwolenia na budowę.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Michał Szymbankiewicz
Zastępca Prezydenta Miasta

1. Adresat
2. WOR
3. KPM
4. a/a