

Gorzów Wlkp., 6 lutego 2019 r.

**Anna Kozak**  
Radna Rady Miasta  
Gorzowa Wielkopolskiego

Sz. P.  
**Jacek Wójcicki**  
Prezydent Miasta  
Gorzowa Wielkopolskiego

Interpelacja

w sprawie budowy stacji paliw przy Intermarche na osiedlu Staszica

Zwracam Pańskiej uwadze niezadowolenie mieszkańców osiedla Staszica z powodu rozpoczęcia budowy stacji paliw przy supermarkecie.

Mieszkańcy zapowiadają protesty, a Spółdzielnia Mieszkaniowa Staszica wywiesiła na klatkach schodowych informację, że inwestor uzyskał pozwolenie wbrew woli spółdzielni.

Zdaję sobie sprawę z faktu, że zostało już wydane pozwolenie na rozpoczęcie robót budowlanych dla inwestora, ale ze względu na bardzo duże niezadowolenie mieszkańców oraz podejrzenie, że zezwolenie zostało wydane wbrew woli Spółdzielni Mieszkaniowej, wnoszę o wstrzymanie prac do momentu zakończenia konsultacji społecznych w celu uniknięcia sytuacji kryzysowej..

*Anna Kozak*

NO 2. 1  
07-02-2019  
KPH  
Kosowice  
17. 02. 2019





**PREZYDENT MIASTA  
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta  
ul. Sikorskiego 3-4  
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 735 55 00  
F: +48 95 735 56 70  
E: kancelaria@um.gorzow.pl  
I: www.gorzow.pl

27

Nr rejestru korespondencji: 489/19  
Numer rejestru organu: **WUA.0003.1.2019.PJ**

Gorzów Wlkp. 12 lutego 2019 r.

Pani  
**Anna Kozak**  
radna Rady Miasta  
Gorzowa Wielkopolskiego

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej z dnia 6 lutego 2019 r., w której w związku z niezadowoleniem mieszkańców i - jak to zostało opisane - podejrzeniem wydania pozwolenia na budowę wbrew woli Spółdzielni Mieszkaniowej „Staszica”, zwróciła się Pani w wnioskiem o wstrzymanie prac związanych z budową stacji benzynowej przy markecie Intermarche, zlokalizowanym przy ul. Fredry 10 w Gorzowie Wielkopolskim, w pierwszej kolejności informuję że uprawnionymi do podjęcia działań w celu wstrzymania robót budowlanych w trakcie realizacji budowy są:

- projektant w myśl art. 21 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.), który wpisem do dziennika budowy może wstrzymać roboty budowlane, w razie stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania robót budowlanych niezgodnie z projektem,
- kierownik budowy w myśl art. 22 pkt 4) i 5) ustawy, który jak wyżej, w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia zobowiązany jest do wstrzymania robót budowlanych oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu, a także w przypadku wykonywania tych robót niezgodnie z projektem, co zobowiązany jest odnotować w dzienniku budowy i zawiadomić inwestora o dokonany wpisie,
- inspektor nadzoru inwestorskiego w myśl art. 26 pkt 2) cytowanej ustawy, który może wstrzymać dalsze roboty budowlane w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
- organ nadzoru budowlanego w myśl art. 48 ust. 2 ustawy, w stosunku do obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę, jedynie w sytuacji gdy budowa ta jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem. Uprawnienie do wstrzymania prowadzonych robót budowlanych przysługuje organowi nadzoru budowlanego również w sytuacji opisanej w art. 50 ustawy Prawo budowlane tj. w sytuacji prowadzenia robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę, w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska oraz w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach, stanowiących przypadki inne niż określone w art. 48 ust. 1 ustawy.

Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, wykonujący zadania z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, nie jest więc upoważniony do podejmowania działań zmierzających do wstrzymania rozpoczętych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę robót budowlanych w świetle przepisów przywołanej ustawy Prawo budowlane.

Jednocześnie odnosząc się do zawartych w interpelacji Pani Radnej informacji, jakoby inwestor uzyskał pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji wbrew woli Spółdzielni Mieszkaniowej „Staszica” oraz pomimo niezadowolenia mieszkańców, wyjaśnić należy, że przepisy ustawy Prawo budowlane w sposób jednoznacznie określają komu i na jakich zasadach może być udzielone pozwolenie na budowę dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 1) i 2) ustawy Prawo budowlane, pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W przedmiotowej sprawie wniosek taki został złożony w okresie obowiązywania uchwały Nr LXXI/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, w okresie ważności 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. Wraz z wnioskiem złożone zostało, pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w odniesieniu do działki budowlanej, na której zaprojektowana została stacja paliw tj. dz. nr ewid. 1283/1 z obrębu ewid. 4 Staszica.

Ustosunkowując się do poruszanego w interpelacji Pani Radnej niezadowolenia mieszkańców co do budowy spornej stacji, konieczne jest odwołanie się do niezwykle istotnej kwestii, która zawarta została w art. 4 ustawy Prawo budowlane. Regulacja ta daje bowiem uprawnienie do zabudowy nieruchomości gruntowej każdemu, kto wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Wyjaśnić należy, iż zgodność danej inwestycji z przepisami, badana jest w kontekście konkretnych wymogów, wskazanych w art. 35 ust. 1 oraz określonych w art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane. Jeśli więc określone zamierzenie inwestycyjne zaprojektowane zostało z poszanowaniem wszystkich wymogów, których spełnienie wynika z przepisów prawa, zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zakres badania wniosku jest zatem ściśle określony. Co więcej, regulacje zawarte w ustawie Prawo budowlane, w obecnym jej brzmieniu, nie przewidują w ramach prowadzonej procedury konieczności przeprowadzania konsultacji społecznych z szerszym gronem podmiotów. Ich zakres ogranicza się bowiem wyłącznie do kręgu stron, który organ określa opierając się na art. 28 ust. 2 w związku z art. 3 pkt 20) ustawy Prawo budowlane. Wszelkie uwagi, wnioski, zastrzeżenia co do przewidywanej inwestycji na etapie prowadzonego postępowania, mogą więc składać jedynie podmioty uznane za strony i których interesy wynikające z przepisów prawa materialnego w związku z powstaniem inwestycji mogą zostać naruszone. Sam fakt bezpośredniego sąsiedztwa działki z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja, nie daje legitymacji strony postępowania, ale dopiero ograniczenie w zagospodarowaniu i korzystaniu z takiej nieruchomości. Aby przypisać status strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu czy zarządcy sąsiedniej nieruchomości, musi w oparciu o konkretny przepis, przewidujący w skonkretyzowanym stanie faktycznym danej sprawy możliwość zaistnienia ograniczenia w swobodnym korzystaniu z tej nieruchomości ze względu na powstanie w sąsiedztwie określonego obiektu budowlanego. Pojawiające się w środkach masowego przekazu zastrzeżenia, sprzeciw i niezadowolenie, potwierdzają jedynie interes faktyczny mieszkańców i reprezentującej ich Spółdzielni Mieszkaniowej „Staszica” w odniesieniu do spornej inwestycji, ale nie interes prawny. Interes faktyczny, a więc zainteresowanie rozstrzygnięciem danej sprawy, bez jego poparcia przepisami prawa powszechnie obowiązującego, nie może stanowić podstawy do rozstrzygnięcia.

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